

Kauppakirja  
Dnro XXXX/10.00.02/202X  
Navalantie 19, 02880 Veikkola

# MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

## KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä: Kirkkonummen kunta, y-tunnus 0203107-0  
PL 20, 02401 Kirkkonummi

Ostajat:

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kirkkonummen kunnassa sijaitseva noin 1,073 ha suuruinen määräala kiinteistöstä 257-449-2-671 KOSKIS-NAVALA rakennuksineen ja laitteineen. Määräala on osoitettu kauppakirjan liitekartalla.

Kaupan kohteen osoite on Navalantie 19, 02880 Veikkola.

Määräala sijaitsee yleiskaava-alueella ja se on osoitettu rakennuslainsäädännöllä nojalla suojeltavaksi alueeksi (kaavamerkintä SR). Alueella on lisäksi kauppakirjan allekirjoitushetkellä vireillä Eerikinkartanon asemakaavan laatiminen. Myytävän määräalan alueella sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (1000022575).

Kaupan kohteessa sijaitsee vuonna 1870 rakennettu kartanorakennus (VTJ-PRT-tunnus 1000335623), jonka kerrosala on noin 472 m<sup>2</sup> sekä 1800-luvulla rakennettu hirsirakennus (VTJ-PRT-tunnus 1000335612), jonka kerrosala on noin 157 m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat yleiskaavassa merkitty suojeltavaksi ja niiden käyttötarkoitus on lasten päiväkotinä. Myyjä on hakenut käyttötarkoituksen muutoksen rakennuksille, kauppakirjan kohta 7.

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Kauppahinta ei perustu pinta-alaan.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on XXXXXXXX (XXXXXX) euroa.

Kauppakirja  
Dnro XXXX/10.00.02/202X  
Navalantie 19, 02880 Veikkola

## KAUPAN PERUSTE

Kauppa perustuu kunnanhallituksen myyntipäätökseen XX.XX.202X § XXX, joka on saanut lainvoiman.

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa myyjän ilmoittamalle pankkitilille (IBAN: FIXXXXXXXXXXXXX, BIC: OKOYFIHH).

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajille, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on maksettu myyjälle.

### 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään vapaana velkakiinnityksistä.

### 4. Kiinteistövero, maksut ja muut kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta kaupantekovuodelta. Tämän jälkeen ostajat vastaavat kiinteistöverosta.

Ostajat suorittavat kauppaan liittyvän varainsiirtoveron, lainhuudatusmaksun, lohkomiskustannukset ja kaupanvahvistuspalkkion.

### 5. Rasitteet ja osuudet yhteisiin alueisiin

Myytävä määräala ei saa osuuksia yhteiseen alueeseen.

Ostajalla on oikeus hakea rasitetoimitusta kiinteistönmuodostamislain 154 §:n 1 momentin kohdan 6 mukaiselle laiturin pitämistä varten kantatilan 257-449-2-671 KOSKIS-NAVALA alueella. Myyjä on hakenut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) poikkeamista (UUDELY/8110/2024) luonnonsuojelun rauhoitusmääräyksistä kevyen uimalaiturin rakentamista varten. Ostaja sitoutuu noudattamaan luvan ehtoja. Lupa on voimassa 31.8.2027 asti. Laiturin likimääräinen sijainti on osoitettu kauppakirjan liitekartalla. Ostaja vastaa laiturin rakentamisesta ja sen lupiin liittyvistä kustannuksista sekä rasitteen perustamisesta aiheutuvista toimituskustannuksista.

Kauppakirja  
Dnro XXXX/10.00.02/202X  
Navalantie 19, 02880 Veikkola

## 6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu rakennuksille tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

## 7. Rakennusten käyttötarkoitus

Myyjä on hakenut poikkeamisluvan rakennusten käyttötarkoituksen muutokselle sekä lisärakentamiselle (LP-257-2025-02325):

- Päiväkotirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi 472 k-m2
- Punaisen tuvan (päiväkoti) käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja yritystilaksi (kahvila- ja lyhytaikainen majoitustoiminta) 157 m2 sekä sen laajentaminen 43 k-m2, yhteensä 200 k-m2
- Talousrakennuksen 120 m2 rakentaminen
- Saunan 30 k-m2 rakentaminen
- Pysäköintialueen rakentaminen (yht. 11 autopaikkaa)

Poikkeamispäätöksessä on asetettu seuraavat ehdot luvalle:

- Laajennuksen rakentamisluvasta on jo luonnosvaiheessa oltava yhteydessä Länsi-Uudenmaan museoon, lupa-arkkitehtiin ja alueen kaavoittajaan.
- Alueella on ennen rakennushankkeen aloittamista tehtävä arkeologinen koetutkimus, jonka yhteydessä selvitetään, onko uudisrakentamisen vaikutusalueilla säilynyt kiinteään muinaisjäännökseen liittyviä rakenteita tai maakerroksia. Vastuumuseo ottaa koetutkimusten tulosten perusteella kantaa mahdollisten jatkotutkimuksen tarpeeseen.
- Laajennuksen ja uusien rakennusten tulee sopeutua ulkoasun, aukotuksen, värityksen ja mittasuhteiden osalta oleviin rakennuksiin ja ympäristöön.
- Pihapiirin puistomainen luonne tulee säilyttää ja uusien autopaikkojen tulee sopia sijainniltaan ja toteutustavaltaan pihapiirin puistomaiseen miljööseen.
- Kyseessä on vaativa suunnittelukohde, joten pääsuunnittelijan pätevyys ja kokemus sen mukainen.
- Rakentamislupaan on liitettävä Länsi-Uudenmaan museon lausunto.
- Kaavoituksen lausunto on otettava huomioon. Lisärakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt, pysäköimispaikkojen toteuttaminen sekä piha-alueen hoitaminen on toteutettava tulevan Eerikinkartanon asemakaavan kaavamääräysten mukaisesti siten, että aluekokonaisuuden rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Lisärakentaminen ja muutostyöt eivät saa vähentää kokonaisuuden suojeluarvoa. Lisäksi on huomioitava, että laadittava asemakaavaehdotus ja sen kaavamääräykset voivat poiketa alustavasta hakemuksessa esitetystä ehdotuksen luonnoksesta.

Poikkeamislupa on voimassa 23.1.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava päätöksen voimassaoloaikana. Ostaja vastaa rakentamista ja sen lupiin liittyvistä kustannuksista. Mikäli rakennuksen tuleva käyttötarkoitus poikkeaa myyjän hakemasta poikkeamisluvasta, tulee ostajien hakea omalla kustannuksellaan uusi poikkeamislupa.

Kauppakirja  
Dnro XXXX/10.00.02/202X  
Navalantie 19, 02880 Veikkola

## 8. Tiedot kohteesta, rakennusten, rakenteiden kunto ja muut seikat sekä vastuunrajauslausekkeet

Ostajat ovat tarkastaneet kiinteistöjen alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Myyjä on kunnostanut pilaantuneen maaperän kartanorakennuksen ympäriltä ja ostajat ovat saaneet kunnostuksen toimenpideraportin (Navakan kartanon maaperän kunnostus, FCG Rakennettu Ympäristö Oy, raportointipäivä 3.2.2026). Ostajat ovat tietoisia, että mm. julkisivumaali saattaa sisältää haitta-aineita. Myyjä on suositellut ostajaa teettämään haitta-ainetutkimuksen.

Ostajat ovat tietoisia vireillä olevasta Eerikinkartanon asemakaavasta ja kunnan suunnitelmasta rakentaa kulkureitti Haapajärven rannalle.

Ostajat ovat huolellisesti tutustuneet seuraaviin rakennuksista tehtyihin kuntoarvoihin ja tutkimuksiin:

- Kuntotarkastus Navalan kartano ja punainen tupa, Insinööritoimisto Hirvilammi Oy; tarkastuspäivä 10.7.2025 ja raportointipäivä 31.7.2025
- Asiantuntijalausunto Navalan kartanon punainen tupa, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 18.12.2023 ja raportointipäivä 5.1.2024
- RS-15 Kuntoarvio Navalan kartanon päärakennus, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 16.8.2021 ja raportointipäivä 24.9.2021
- RS-15 Kuntoarvio Navalan kartano, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 8.8.2019 ja raportointipäivä 30.8.2019
- RS-15 Kuntoarvio, Navalan kartanon punainen tupa, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 16.8.2021 ja raportointipäivä 24.9.2021
- RS-15 Kuntoarvio, Navalan kartanon punainen tupa, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 9.8.2019 ja raportointipäivä 30.8.2019
- Sisäilmamittaukset Navalan kartano, Vahanen Rakennusfysiikka Oy; tutkimusajankohta 12.1.2016
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Navalan kartano, Vahanen Rakennusfysiikka Oy; tutkimusajankohta 24.1.2017 ja 6-8.2.2017 ja raportointipäivä 30.3.2017

Osapuolten tarkoituksena on se, että kiinteistö myydään rakennuksineen ja maapohjaltaan maa-aineksineen suojelumääräykset huomioon ottaen saneerattavaksi ostajan vastuulla, jolloin kaikki mahdolliset virheet ja puutteet kaikissa rakenteissa sekä suojelusta aiheutuvat lisäkulut jäävät ostajan vastuulle.

Osapuolet ymmärtävät, että kun kiinteistön rakennusten rakenteita ryhdytään avaamaan sieltä voi paljastua laajoja vaurioita ja puutteita. Rakenteista voi myös paljastua yllättäviä ratkaisuja, jotka eivät näy päältä päin taikka ole nähtävissä piirustuksista. Ostaja vastaa täysimääräisesti kaikista purku- ja korjauskustannuksista toimenpiteistä, joita se päättää taikka joutuu kiinteistöllä tekemään. Osapuolten yhteinen tarkoitus on ja osapuolet sopivat, että myyjän maakaaren mukaista virhevastuuta rajataan seuraavasti.

Kauppakirja  
Dnro XXXX/10.00.02/202X  
Navalantie 19, 02880 Veikkola

## **Kartanorakennus ja Punainen tupa**

Ostajat ovat tietoisia, että kartanorakennus ja punainen hirsirakennus ovat suojeltuja sekä tiedostavat, että rakennuksen suojelu voi aiheuttaa erilaisia lisäkustannuksia korjaustoimenpiteitä tehtäessä rakennuksessa. Ostajat hyväksyvät vastuulleen kaikki sellaiset lisäkustannukset, jotka aiheutuva rakennuksen suojelumääräysten noudattamisesta korjausrakentamisen yhteydessä.

Ostajat ovat tietoisia, että rakennusten käyttötarkoitus on lasten päiväkotia. Myyjä on hakenut poikkeamislupaa (lupatunnus LP-257-2025-02325) kartanorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi sekä punaisen hirsirakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuin- ja yritystilaksi. Ostajat hakevat rakentamislupaa poikkeamislupaa ehtojen mukaisesti ja ottavat vastuulleen tästä aiheutuvat kustannukset.

Myyjän virhevastuu rajataan kokonaan pois kaikissa yllä mainituissa kuntotarkastus- ja kuntotutkimusraporteissa havaittujen virheiden, vaurioiden ja puutteiden osalta. Ostajilla ei ole oikeutta esittää myyjälle vaatimuksia edellä mainittujen virheiden, vaurioiden ja puutteiden mukaan lukien mikrobi- tai kosteusvaurioiden perusteella.

Ostaja vastaa kaikista asbestipurkukustannuksista. Ostaja vastaa asbestipurkukustannuksista ulkoseinien, väliseinien, lattiarakenteen, yläpohjan, välipohjan, alapohjan, wc-tilan, kylpyhuoneen, kodinhoitohuoneen, keittiön, makuuhuoneen ja olohuoneen osalta.

Kuntotutkimuksissa on todettu kartanorakennuksen alapohjarakenteissa kosteus- ja mikrobivaurioita, kuten esimerkiksi sädesientä. Kuntotarkastuksessa (31.7.2025) suositellaan puurakenteisen alapohjarakenteen peruskorjaamista kauttaaltaan.

Kuntotarkastuksessa (31.7.2025) todetaan punaisen tuvan alapohjarakenteen teknisen käyttöiän ylittyneen. Rakenteessa on kosteus- ja lahovaurioita. Kuntotarkastuksessa suositellaan alapohjarakenteen peruskorjaamista kauttaaltaan.

Kreosoottia sisältävää bitumikatetta on käytetty rakennusten vesikatteessa.

Ostajat ovat tietoisia em. asiakirjoissa ja ostajien tekemässä tarkastuksessa havaituista rakennuksen ja tarpeiston virheistä, puutteista ja haitoista ja hyväksyvät ne tarkastushetken mukaisessa kunnossa. Em. virheet, puutteet, haitat ja rakennusten pinta-alatieto on huomioitu kauppahinnasta päätettäessä.

Ostajilla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksesta esitettyihin tietoihin.

Kauppan kohteen virheenä ei pidetä kaupan kohteen ominaisuuksia tai muita kaupan kohteeseen liittyviä seikkoja, jotka myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut ostajille ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista, ja jotka ovat käyneet ilmi ostajille esitetyistä kaupan kohdetta koskevista selvityksistä tai muusta materiaalista, tai joita voidaan pitää tavanomaisina vastaavan ikäisille ja vastaavassa käytössä olleille rakennuksille.

Kauppan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella ostajien havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä tai jotka olisivat muuten olleet ostajille kohtuudella selvitettävissä.

Kauppakirja  
Dnro XXXX/10.00.02/202X  
Navalantie 19, 02880 Veikkola

## 9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joista ostajilla ei ole huomauttamista:

1. Lainhuutotodistus,
2. Rasitustodistus,
3. Kiinteistörekisteriote,
4. Kiinteistörekisterin karttaote,
5. Yleiskaava 2020 -yleiskaavan kartta määräyksineen, ja
6. myyntiesite 9.2.2026
7. Kuntotarkastus Navalan kartano ja punainen tupa, Insinööritoimisto Hirvilampi Oy, 31.7.2025
8. Asiantuntijalausunto Navalan kartanon punainen tupa, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 5.1.2024
9. RS-15 Kuntoarvio Navalan kartanon päärakennus, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 24.9.2021
10. RS-15 Kuntoarvio Navalan kartano, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 30.8.2019
11. RS-15 Kuntoarvio, Navalan kartanon punainen tupa, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 24.9.2021
12. RS-15 Kuntoarvio, Navalan kartanon punainen tupa, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 30.8.2019
13. Sisäilmamittaukset Navalan kartano, Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 12.1.2016
14. Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Navalan kartano, Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 30.3.2017
15. Päätös luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksistä poikkeamisesta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (UUELY/8110/2024), 27.10.2025
16. Poikkeamispäätös LP-257-2025-02325, Kirkkonummen kunta, 9.12.2025
17. Navalan kartanon maaperän kunnostus, FCG Rakennettu Ympäristö Oy, 3.2.2026

## 10. Yksityistiekunta

Ostajat sitoutuvat ilmoittamaan tiekunnalle (Navalantien tiekunta) kiinteistön saannosta.

## 11. Sähköliittymä

Kiinteistön sähköliittymä (käyttöpaikkatunnus 643003825107673829) siirtyy korvauksetta ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostajat toimittavat myyjälle kopiot liittymien siirron johdosta tehdyistä uusista sopimusasiakirjoista.

## 12. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

Kauppakirja  
Dnro XXXX/10.00.02/202X  
Navalantie 19, 02880 Veikkola

### **13. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kiinteistöillä ei ole myyjän hallinta-aikana ollut tiedossa ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

### **14. Valtion etuosto-oikeus**

Ostajat ovat tietoisia siitä, että valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

### **15. EU- ja ETA-alueen ulkopuoliset ostajat**

Ostajat ovat tietoisia siitä, että EU- ja ETA-alueen ulkopuolinen ostaja, tai yhtiö, jossa tällaisella henkilöllä on vähintään 10 % yhtiön äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta, tarvitsee pääsääntöisesti puolustusministeriön maksullisen luvan kiinteistön ostoon. Ostajat eivät oman ilmoituksensa mukaan tarvitse lupaa tähän kauppaan.

### **16. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

### **Allekirjoitukset**