

**KAUPPAKIRJA****Myyjä**

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen  
Porkkalankatu 1  
00018 ILMARINEN  
y-tunnus 0107638-1

**Ostaja**

Kiinteistö Oy Maxentium  
Porkkalankatu 1  
00018 ILMARINEN  
y-tunnus 1654325-3

**1. Kaupan kohde**

Helsingin kaupungin Kampin (4.) kaupunginosassa korttelissa 158 sijaitsevat tontit nrot 22 ja 41 (kiinteistötunnus 091-4-158-41 ja 91-4-158-22) sekä niillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Tonttien pinta-alat ovat yhteensä 3755 m<sup>2</sup>.

Kohteen osoitteet ovat Eerikinkatu 41 ja Ruoholahdenkatu 22.

**2. Kauppahinta**

Kauppahinta on kuusimiljoonaa kaksisataakaksikymmentätuhatta (6.220.000) ja 00/100 euroa.

**3. Maksutapa**

Kauppahinta maksetaan myyjälle erikseen sovittavan ajankohtana kuittia vastaan.

**4. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät kaupantekopäivänä.

**5. Rasitukset ja rasitteet**

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohdetta rasita mitkään kiinnitykset.

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin, 3.5.2005 päivättyihin lainhuutotodistuksiin, rasiustodistuksiin ja kiinteistörekisterin otteisiin.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita, jotka eivät ilmene em. kiinteistörekisterin otteista. Lisäksi myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteeseen ei kohdistu mitään pantti- tai pidätysoikeuksia eikä sitä ole saatettu minkään muunkaan vakuusoikeuden kohteeksi.

## 6. Myyjän vakuutukset

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että seuraavat seikat pitävät paikkansa kaupantekohetkellä ja omistusoikeuden siirtymishetkellä:

1. Kaupan kohteella harjoitettua toimintaa koskevia lakeja, asetuksia ja muita viranomais määräyksiä on noudatettu ja kaikki kiinteistön omistajan mahdollisesti tarvitsemat viranomais- ja muut luvat ovat voimassa ja niiden ehtoja on noudatettu.
2. Kaupan kohde on ollut toimistokäytössä, maaperän ei ole todettu saastuneen tai likaantuneen eikä kaupan kohteena olevilla tiloilla tai maaperässä ole sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voisivat saastuttaa maaperää.
3. Myyjä on antanut ostajalle mahdollisuuden tutustua haluamansa laajuudessa. Kaupan kohdetta eivät koske suulliset sopimukset eivätkä mitkään tavanomaisesta poikkeavat sopimukset tai muut sitoumukset, joilla on tai saattaa olla taloudellista merkitystä tai vaikutusta.
4. Kaupan kohdetta koskevan kaavan mukainen käyttötarkoitus on huhtikuussa 2005 voimaan tulleen kaavamuutoksen jälkeen AK (asuin kerrostalojen korttelialue) ja sen rakennusoikeus on 9900 m<sup>2</sup>. Kaupan kohteella olevat toimistorakennukset vaativat täydelliset peruskorjaus- ja muutostyöt ennen niiden ottoa kaavan mukaiseen käyttöön.
5. Kaupan kohdetta ei rasita mikään maksamaton kaavamaksu tai ympäristömaksu, täyttämätön rakentamisvelvoite tai muu vastaava velvoite taikka vastuu, joka ei olisi asianmukaisesti täytetty.
6. Myyjä ei ole kauppaneuvotteluissa jättänyt ilmoittamatta ostajalle mitään sellaista tiedossaan olevaa kaupan kohdetta koskevaa epäedullista seikkaa, josta ostajan olisi kohtuudella voinut edellyttää saavan tiedon ja joka olisi voinut vaikuttaa kaupan syntymiseen.

Mikäli jokin seikka edellä mainituissa myyjän vakuutuksissa ei pitäisi paikkaansa ja tästä aiheutuisi kuluja tai muuta vahinkoa ostajalle, myyjä sitoutuu vastaamaan ostajalle kaikista tällaisista suoranaيسista ja lopullisista kuluista ja vahingoista.

Kaikki myyjän antamiin vakuutuksiin perustuvat vaatimukset myyjää kohtaan on esitettävä perusteineen kirjallisesti yhden (1) vuoden kuluessa kaupan tekemisestä lukien.

## 7. Tutustuminen

Ostaja on suorittanut tarpeelliseksi katsomansa selvitykset koskien kaupan kohteen juridista, hallinnollista, verotuksellista ja taloudellista tilannetta sekä kiinteistön teknistä kuntoa.

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja sopimuksiin.

Ostaja on myös tutustunut tontteihin ja rakennuksiin tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa.

---

Ostaja vakuuttaa, että sen suorittamissa selvityksissä ei ole tullut esiin eikä ostajan tiedossa ole muutoinkaan kaupantekohetkellä mitään sellaista seikkaa, joka saattaisi aiheuttaa kauppahinnan- alennus-, vahingonkorvaus- tai muun vaatimuksen myyjää kohtaan.

## 8. Tuotot ja kulut

Myyjä saa tuotot kaupan kohteesta siltä osin kuin ne kohdistuvat aikaan ennen omistusoikeuden siirtymispäivää mainittu päivä mukaan lukien, minkä jälkeen ne saa ostaja.

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista kuluista mukaan lukien kiinteistö- ym. verot siltä osin kuin ne kohdistuvat aikaan ennen omistusoikeuden siirtymispäivää mainittu päivä mukaan lukien, minkä jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

## 9. Sopimukset

Kaikki kaupan kohdetta koskevat sähkö-, lämpö yms. sopimukset siirtyvät kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen tämän kauppakirjan allekirjoituksin ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan lämmön ym. toimittajille siirrosta välittömästi.

## 10. Vakuutus

Kaupan kohdetta koskeva vakuutus on voimassa kaksi viikkoa hallintaoikeuden siirtymisestä lukien.

## 11. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty mitään irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

*sk*

**12. Asiakirjat**

Kaupan kohdetta koskevat asiakirjat, sopimukset, piirustukset ym. ovat ostajan käytössä.

**13. Varainsiirtovero**

Tästä kaupasta aiheutuva varainsiirtoverosta vastaa ostaja. Aikaisempien luovutusten leima-/varainsiirtoverosta vastaa myyjä.

**14. Jakelu**

Tämä sopimus on tehty kolmena samanlaisena kappaleena, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, 13. päivänä toukokuuta 2005

**KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ILMARINEN**      **KIINTEISTÖ OY MAXENTIUM**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Ari Hakala luovuttajan puolesta ja Tuula Kosonen luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä, 13. päivänä toukokuuta 2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PETER OJEMARK**  
julkisen notaari  
notarius publicus  
70642, p. 6954 4222

