

# KAUPPAKIRJA

## 1. KAUPAN OSAPUOLET JA TAUSTA

### 1.1. Myyjät

Helsingin Kaskisaaren Ranta Oy (y 1820684-0) ("Ranta")  
Helsingin Kaskisaaren Puisto Oy (y 1820688-3) ("Puisto")  
c/o Auratum Oy  
Läntinen Rantakatu 27 A 4  
20100 Turku  
(Jäljempänä yhdessä "Myyjät")

### 1.2. Ostaja

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera ("Etera" tai "Ostaja")  
y-tunnus 0117086-1  
Palkkatilanportti 1, PL 20  
00241 HELSINKI

### 1.3. Tausta ja tontin käyttötarkoitus

Myyjien kanssa Kaupasta ja sen ehdoista on ostajatahon osalta ja puolesta neuvotellut Peab Seicon Oy (1509374-8, jäljempänä "Peab"), joka on myös huolehtinut tähän kauppaan liittyvistä Ostajan vastuulla olevista toimenpiteistä ja tehtävistä. Peabin on alun perin pitänyt olla tässä kaupassa ostajana, mutta sen pyynnöstä Ostajaksi on vaihdettu Etera. Kaupan kohde ostetaan Peabin asuinrakennushankkeen toteuttamista varten.

Myyjät vakuuttavat, että ne eivät ole jättäneet kertomatta mitään niiden tiedossa olevaa kaupan kohteeseen liittyvää olennaista seikkaa.

Edellä sanotusta johtuen Etera hyväksyy tämän kauppakirjan allekirjoituksin sen, että Peab on toiminut kauppaneuvotteluissa ja ehtojen sopimisessa Eteran puolesta ja lukuun, samoin kuin Myyjiin nähden itseään sitovaksi kaikki tästä kauppakirjasta ilmenevät tähän kauppaan välittömästi liittyvät Peab:n ratkaisut ja tahdonilmaisut.

Jäljempänä Myyjät ja Ostaja erikseen myös "Osapuoli" ja kaikki yhdessä "Osapuolet".

## 2. KAUPAN KOHDE

Myyjien murto-osaisesti (Ranta 55/100 ja Puisto 45/100) omistama Helsingin kaupungin Lauttasaaren kaupunginosan korttelissa 202 sijaitseva tontti n:o 10 ("Tontti") ja sillä sijaitsevat rakennukset (kiinteistötunnus 91-31-202-10).

Tontti sijaitsee osoitteessa Saarihuhdantie 1, 00340 Helsinki, ja sen alueella on 7.6.2000 hyväksytty asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 28.7.2000, ja jossa Tontti on merkitty AP/s alueeksi. Peab on Ostajan puolesta ja lukuun etukäteen tutustunut huolellisesti Tonttia koskevaan asemakaavaan samoin kuin Kaskisaaren muiden alueiden kaavoitukseen ja niitä koskeviin suunnitelmiin.

Kaupan kohteeseen kuuluvat Tontilla sijaitsevat vanha asuintalo, rantasauna ja uimahuone, jotka on suojeltu edellä mainitun asemakaavan määräyksin ("Rakennukset"). Peab on Ostajan puolesta ja lukuun perehtynyt rakennuksia koskeviin suojelumääräyksiin.

Lisäksi kaupan kohteeseen kuuluvat ilman eri korvausta Tontille rakennettavaksi suunniteltuja uudisrakennuksia ja muuta oheisrakentamista koskevat seuraavat rakennusluvut: 31-217-03-A, 31-218-03-A ja 31-219-03-C leimattuine piirustuksineen ja leimatut muutokset edellä mainittuihin rakennuslupiin 31-217-03-A ja 31-218-03-A. Edelleen kaupan kohteeseen sisältyy Tonttia koskevat kaksi muutoslupahakemusta (Brotorp nro 31-581-06-DE ja aita 31-582-06-DE), joiden käsittely on vielä kesken.

Tontin pinta-ala on päivältä 30.6.2006 olevan kiinteistörekisteriotteen mukaan 17.767 m<sup>2</sup>.

## 3. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta kaupan kohteesta on kahdeksanmiljoonaa kahdeksansataakuusikymmentäyhdeksäntuhatta viisisataakaksikymmentäviisi euroa viisikymmentäkuusi senttiä (8.869.525,56), jäljempänä "Kauppahinta". Kauppahinta ei perustu Kaupan kohteena olevan Tontin eikä sillä sijaitsevien Rakennusten pinta-alaan.

Kauppahinta jakautuu Myyjien kesken omistusosuuksien mukaisessa suhteessa seuraavasti: Ranta 55 % kauppahinnasta eli 4.878.239 euroa ja Puisto 45 % eli 3.991.286,56 euroa.

Ostaja suorittaa koko Kauppahinnan kaupantekotilaisuudessa Myyjien ilmoittamille seuraaville tileille: Ranta 159030-148385, Puisto 159030-148393.

Ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle Kauppahinnalle korkolain 4 §:n mukaista vuotuista viivästyskorkoa maksupäivään saakka.

## 4. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun Kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

## 5. TONTIN JA RAKENNUSTEN KUNTO SEKÄ OSTAJAN TEKEMÄT TARKASTUKSET

### 5.1. Tontin ja Rakennusten kunto

Myyjät ilmoittavat, että Tontilla on sijainnut Sotainvalidien Veljesliiton kuntoutuslaitos. Kiinteistöllä sijainneet kuntoutuslaitoksen rakennukset, suojeltuja Rakennuksia lukuun ottamatta on purettu pääosin maan päällisiltä osiltaan. Maan alla olevat rakennusten perustukset ovat osittain purkamatta ja ne on osittain hyödynnetty uudisrakentamisen suunnitelmissa. Myyjien käsityksen mukaan vanhojen rakennusten alueella oleva täytemaa ei välttämättä sovellu uudisrakentamisen täytemaaksi, ja alueen käyttäminen mainittuun tarkoitukseen saattaa edellyttää maamassojen vaihtoa.

Myyjät eivät ole harjoittaneet Tontilla mitään toimintaa eivätkä muutoinkaan käyttäneet Tonttia edellä mainittua rakennusten purkua lukuun ottamatta.

Myyjät myyvät Rakennukset kunnostamattomina ja asuinkelvottomina

### 5.2. Ostajan tutustuminen Kaupan kohteeseen

Peab on rakennusalan ammattilaisena Ostajan puolesta ja lukuun ennen kaupasta päättämistä tutustunut tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa kaupan kohteeseen kuuluvaan Tonttiin, sen rajoihin ja maasto-olosuhteisiin sekä Rakennuksiin ja kaupan kohteeseen muutoin. Peab:lla on Ostajan puolesta ja lukuun ollut mahdollisuus tutustua Rakennuslupiin ja niihin liittyviin kuviin sekä Poikkeamiskuviin Myyjän Raksanet projektipankissa. Leimattuihin kuviin Peab on tutustunut yhdessä Myyjien edustajan kanssa. Peab on Ostajan puolesta ja lukuun, ottaen huomioon Tontin ja Rakennusten aiemman, samoin kuin Peab:n suunnitteleman käyttötarkoituksen, pyytänyt kaiken tarpeelliseksi katsomansa materiaalin Myyjiltä. Peab ja Ostaja ilmoittavat näin ollen saaneensa Myyjiltä pyytämänsä materiaalin, jonka Peab on omasta ja Ostajan puolesta ja lukuun todennut riittäväksi. Edellä sanotusta poiketen Ostajalla ja Peab:illa ei ole ollut mahdollisuutta tutustua viranomaisten käsittelyssä oleviin, kohdassa 2.1. tarkoitettuihin muutoslupahakemuksiin. Peab on Ostajan puolesta ja lukuun tutustunut ennen kaupasta päättämistä mm. tässä kauppakirjassa lueteltuihin asiakirjoihin. Kumpikaan, Peab eikä Ostaja, eivät ole ennen kaupantekoa esittäneet huomautuksia kaupan kohteesta.

Ostaja ilmoittaa ottavansa Tontin ja Rakennukset vastaan edellä ja muualla tässä kauppakirjassa selostetussa sekä muutoin kaupantekohetkessä kunnossa, ja sitoutuu olemaan esittämättä mitään vaatimuksia Tontin ominaisuuksien tai Rakennusten kunnan tai muiden niihin liittyvien seikkojen perusteella ellei tässä kauppakirjassa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

## 6. RAKENNUSLUVAT JA SUUNNITELMAT SEKÄ TUTUSTUMINEN NIIHIN

Kiinteistö Oy Helsingin Kaskisaaren Paviljonki, jonka täydellisen jakautumisen tuloksena Myyjäyhtiöt ovat syntyneet, on hakenut ja saanut Tontille suunniteltua uudisrakentamista ja siihen liittyvää oheisrakentamista koskevat rakennusluvut 31-217-03-A, 31-218-03-A ja 31-219-03-C ("Rakennusluvut") ja poikkeamiskuvat lupiin 31-217-03-A ja 31-218-03-A ("Poikkeamiskuvat"). Rakennusluvut on myönnetty 10.6. ja 17.6.2003 ja ne ovat siirtyneet em. jakautumisessa Myyjille yhteisesti ilman, että Rakennuslupia olisi kohdennettu yhtiökohtaisesti. Poikkeamiskuvat on hyväksytty ja leimattu 1.2.2006. Rakennusluvut ja

Poikkeamiskuvat ovat kaupantekohetkellä voimassa ja lainvoimaisia ja sallivat noin 5.810 kerrosm<sup>2</sup>:n rakentamisen Tontille. Pinta-alamäärä sisältäen olemassa olevat Rakennukset. Myyjät ilmoittavat, että lupaa 31-219-03-C koskeva, luvan voimassaolon pidentämistä koskeva hakemus on jätetty viranomaisten käsiteltäväksi.

Peab on Ostajan puolesta ja lukuun perehtynyt Rakennuslupiin ja Poikkeamiskuviin sekä niihin liittyviin leimattuihin rakennuslupakuviin Myyjän Raksanet projektipankissa ja hyväksyy ne kaikilta osin ja Ostaja ottaa ne vastaan kauppakirjan allekirjoitushetkessä kunnossa ja vaiheessa. Myyjä ei vastaa mitään osin Rakennuslupien ja Poikkeamiskuvien materiaalista eikä niiden käytettävyydestä, lukuun ottamatta Rakennuslupien ja Poikkeamiskuvien voimassaolosta sanottua.

Rakennusluvut ja Poikkeamiskuvat luovutetaan Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ilman eri korvausta käytettäväksi Rakennuslupien ja Poikkeamiskuvien mukaisen hankkeen yhteydessä niine oikeuksineen, jotka luovuttajilla niihin on. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa alkuperäiset Rakennusluvut ja Poikkeamiskuvat tämän kauppakirjan allekirjoituksen.

## 7. KIINNITYKSET JA RASITUKSET SEKÄ RASITTEET

Myyjät vakuuttavat ja vastaavat siitä, että Tonttia eivät rasita mitkään muut rasitukset ja rasitteet, kuin Tontin 30.6.2006 päivätystä rasiustodistuksesta ja 30.6.2006 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta (liitteet 1 ja 2) sekä tästä kauppakirjasta ilmenevät. Peab on Ostajan puolesta tutustunut mainittuun kiinteistörekisteriotteeseen ja rasiustodistukseen.

Myyjät vastaavat siitä, että rasiustodistuksesta ilmenevät panttikirjat (koskien kiinnityksiä 19.12.2003/15111, Puisto ja 19.12.2003/15112, Ranta) luovutetaan omistusoikeuden siirtymishetkellä Ostajalle ilman eri korvausta lainoittamattomina ja vapaana kaikista rasitteista.

Peab on Ostajan puolesta ja lukuun tutustunut Asunto Oy Helsingin Kaskisaaren Paviljongin ja kiinteistön 91-31-202-11 omistavan Kiinteistö Oy Villa Idmanin välillä laadittuun rasitesopimukseen per. 24.4.2001. Osapuolet toteavat, ettei sopimuksen mukaista laituria eikä viemärointiä ole ryhdytty rakentamaan tämän kauppakirjan allekirjoitushetken mennessä, ja että näin ollen sopimus on Myyjien käsityksen mukaan rauennut laituri- ja viemäri-rasitteiden osalta. Sopimuksen mukainen tierasite on voimassa. Myyjät toteavat kuitenkin, että nykyisin Koy Villa Idmanilla on Myyjien tiedon mukaan rasitesopimuksen laatimishetkestä poiketen oma liittymä Saarihuhdantielle. Myyjät eivät kuitenkaan vastaa esitettyjen käsitysten oikeellisuudesta. Peab:n selvitysten mukaisesti Koy Villa Idman haluaa pitää rasitesopimuksen mukaisen tierasitteen voimassa. Myyjät siirtävät sopimuksen Ostajalle kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen omistusoikeuden siirtymishetkestä lukien.

## 8. VEROT, MAKSUT JA KUSTANNUKSET

Myyjät vastaavat kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista sekä muista maksuista, jotka kohdistuvat aikaan ennen omistusoikeuden siirtymistä. Ostaja vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä alkaen. Myös vastuu kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista jakautuu Osapuolten kesken edellä mainitun periaatteen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että omistusoikeuden siirtymisvuoden kiinteistöverosta Osapuolet vastaavat kumpikin siltä osin kuin veron on katsottava kohdistuvan kunkin Osapuolen omistusaikaan.

## 9. LIITTYMÄSOPIMUKSET

Myyjät siirtävät tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen mahdollisesti kohdistuvat sähkö-, vesi- ja jätevesiliittymäsopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta.

## 10. VAARANVASTUU JA VAKUUTUKSET

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkestä lukien. Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteena olevia rakennuksia koskeva kiinteistövuokraus sanotaan irti heti, kun kaupan kohteen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle. Ostaja sitoutuu viipymättä omistus- ja hallintaoikeuden siirryttyä hankkimaan kiinteistövuokruksen Kaupan kohteena oleville rakennuksille.

## 11. OSAPUOLTEN VASTUUSTA

### 11.1. Yleistä

Myyjät eivät anna muita vakuutuksia kuin mitä tässä kauppakirjassa on nimenomaisesti mainittu. Myyjät vastaavat siitä, että niiden antamat vakuutukset ovat oikeita.

Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Kaupan kohteen ominaisuuksia tai muita siihen liittyviä seikkoja, jotka Myyjät tai sen edustaja ovat Ostajalle tai Peab:lle ennen omistusoikeuden siirtymistä kertoneet, tai jotka Ostaja tai Peab on ennen mainittua ajankohtaa kaupan kohteeseen tutustuessaan taikka muutoin havainnut tai sen olisi pitänyt havaita, eikä myöskään seikkoja joiden osalta Myyjien vastuuta on nimenomaisesti rajoitettu. Ostaja ei siten voi vedota seikkoihin, joihin Peab ei ostajan asemassa olisi voinut vedota. Tällä ei kuitenkaan rajoiteta Ostajalle kuuluvaa Peabin toiminnasta riippumatonta, Ostajalle mahdollisesti kuuluvaa selonotto- tai muuta velvollisuutta taikka vastuuta.

Muilta osin Ostajan on esitettävä tähän kauppakirjaan perustuvat yksilöidyt vaatimukset ja niiden perusteet välittömästi, kun Ostaja tai Peab on saanut tai jommankumman olisi pitänyt saada tieto vaatimuksen perusteena olevasta seikasta ja joka tapauksessa viimeistään 31.3.2007.

Mikäli vaatimuksen perusteena olevasta seikasta on vastuussa jokin muu osapuoli kuin Myyjät, kohdistaa Ostaja vaatimuksensa ensisijaisesti tähän kolmanteen osapuoleen. Myyjät vastaavat tällaisista vaatimuksista ainoastaan toissijaisesti ja edellyttäen, että vaatimuksen perusteena olevaa seikkaa on pidettävä kaupan kohteen virheenä tämän kauppakirjan ehtojen perusteella.

Myyjät eivät vastaa mistään välillisistä tai muista epäsuorista vahingoista ja vastuu Myyjien kesken jakautuu niiden omistussuuden suhteessa.

### 11.2. Vastuu Tontin maaperästä

Myyjät ilmoittavat, että niiden tiedon mukaan toiminta Tontilla on ollut sen mukaista, mitä kohdassa 5.1. on ilmoitettu. Myyjät ja heidän edustajansa kiinteistöalan ammattilaisina vakuuttavat antaneensa Peab:lle ennen kaupasta päättämistä kaikki Tontin maaperään ja erityisesti sen kuntoon ja mahdolliseen pilaantumiseen liittyvät merkitykselliset tiedossaan olevat tiedot.

Osapuolet sopivat, että välittömästi omistusoikeuden siirtymisen jälkeen Tontilla suoritetaan Peabin toimesta ja Myyjien kustannuksella Tontin maaperää koskeva tutkimus maaperän mahdollisen pilaantumisen selvittämiseksi.

**14. ETUOSTOLAIN MUKAINEN VAKUUTUS**

Myyjät ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden (2) viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistönkauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

**15. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA JAKELU**

Tämä kauppakirja tulee voimaan molempien Osapuolten allekirjoituksella.

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) samanasaisena alkuperäisenä kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**16. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Helsingissä 3. päivänä heinäkuuta 2006

Myyjät

**Helsingin Kaskisaaren Ranta Oy**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juhani Pirttisalo

**Helsingin Kaskisaaren Puisto Oy**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juhani Pirttisalo

Ostaja

**Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera**  
valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jouni Lehtinen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ari Pauna

**17. KAUPANVAHVISTAJAN VAKUUTUS**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Juhani Pirttisalo myyjinä olevien Helsingin Kaskisaaren Ranta Oy:n ja Helsingin Kaskisaaren Puisto Oy:n puolesta, sekä Jouni Lehtinen ja Ari Pauna ostajana olevan, Helsingin kaupungista olevan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran puolesta ovat valtakirjalla allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 3. päivänä heinäkuuta 2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

---



HANS SEVELIUS  
julkinen notaari  
notarius publicus  
706M5, p. 6954 4222