

KAUPPAKIRJA**Kaupan osapuolet**

Myyjä	Delta Motor Group Oy Y-tunnus 0110161-2 Heikkiläntie 3 00210 Helsinki	
Ostajat	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera Y-tunnus 0117086-1 Palkkatilanportti 1, 00240 Helsinki	osuus 80/100
	Skanska Kodit Oy omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun Y-tunnus 2002105-2 Paciuksenkatu 25 00270 Helsinki	osuus 20/100

Kaupan kohde



Kiinteistö Oheiseen karttaliitteeseen merkitty n. 4.852 m²:n suuruinen määräala Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan korttelissa 114 sijaitsevasta tontista nro 8 (kiinteistötunnus: 91-31-114-8) rakennuksineen ja kiinteistön liittymäoikeuksineen.

Määräala muodostaa osan 4.8.2006 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaisen korttelin 31114 tontista nro 12. Kaavatontilla 12 on rakennusoikeutta 5.400 kem², josta asuinrakennusoikeutta on 5.250 kem². Määräalan osuus kaavatontin 12 rakennusoikeudesta on 4.711,53 kem².

Kaupan ehdot

1. Kauppahinta Kauppahinta on viisimiljoonaa satakuusikymmentäneljätuhatta kuusisaataaseitsemänkymmentäkaksi 11/100 (5.164.672,11) euroa

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran osuus kauppahinnasta on neljämiljoonaa satakolmekymmentäyksituhatta seitsemäsataakolmekymmentäseitsemän 69/100 (4.131.737,69) euroa ja Skanska Kodit Oy:n (omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun) osuus kauppahinnasta on miljoona kolmekymmentäkaksituhatta yhdeksäsataakolmekymmentäneljä 42/100 (1.032.934,42) euroa.

JK  

2. Maksuehdot Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekopäivänä Myyjän ilmoittamalle pankkitilille Sampo 800013-72494.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajille kauppakirjan allekirjoituksin.

5. Rasitukset ja rasitteet Kaupan kohde myydään kaikista velkakiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

Myyjä luovuttaa Skanskalle kaupanteossa pantinhaltijoiden kirjalliset suostumukset kaupan kohteen vapauttamisesta tonttiin 91-31-114-8 kohdistuvista velkakiinnityksistä. Lisäksi Delta sitoutuu viipymättä kaupanteon jälkeen purkamaan hallussaan olevat kiinnitykset 19.6.2006/9325-9327, á 450.000 kaupan kohteen osalta.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, kuin mitä esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä esitetystä tonttia 91-31-114-8 koskevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteiden hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa Ostaja.

Skanska vastaa kaupan kohteena olevilla kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien purkamisesta kustannuksellaan ellei 7. tai 8. kohdasta muuta johdu.

7. YSL 104 §:n mukainen ilmoitus ja vastuu mahdollisista puhdistuskustannuksista

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä ja sillä sijaitsevissa rakennuksissa on harjoitettu automaalaamo ja -korjaamotoimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Rakennusten rakenteet saattavat niin ikään sisältää ongelmajätteiksi luokiteltavia aineita.

Myyjä vastaa ao. viranomaisten määräysten mukaisesti kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä, sillä sijaitsevissa rakennuksissa ja kiinteistöön rajautuvilla katualueilla mahdollisesti todettavista ongelmajätteistä sekä pilaantuneista maa-aineksista ja rakenteista sekä niiden poiskuljettamisesta sekä viranomaisten edellyttämistä kiinteistön puhdistamis- ja ennalleen saattamiskustannuksista (ml. puhdistustöiden edellyttämistä väliaikaisjär-

jestelyistä sekä öljysäiliöiden ym. purkamisesta ja poistamisesta aiheutuvat kustannukset), mikäli em. seikat johtuvat ennen kaupantekoa kiinteistöllä harjoitetusta toiminnasta.

Skanska vastaa em. myyjän kustannusvastuulle kuuluvien puhdistustoimenpiteiden suorittamisen koordinoinnista ja johtamisesta siten, että se kilpailuttaa tehtäväksi tulevat toimenpiteet ja valitsee kutakin toimenpidettä varten edullisimman urakoitsijan ottaen huomioon työn hinnan, suoritusajan ja muut puhdistustyön toteutukseen liittyvät seikat. Urakkasopimukset tekee nimissään Myyjä vastaten urakkasummien maksamisesta urakoitsijoille. Myös pilaantuneiden maa-ainesten ja ongelmajätteiden vastaanottomaksut ym. urakoihin kuulumattomat puhdistuksesta aiheutuvat suoranaiset kustannukset laskutetaan suoraan myyjältä. Skanskalla on oikeus laskuttaa myyjältä em. koordinointi- ja johtotyöstä sille aiheutuvat suoranaiset kustannukset (YSE 1998 47§ a, b, c ja d kohdat) sekä 6 % prosenttia suoritettavan puhdistustyön kokonaiskustannuksista, jotka muodostuvat urakoiden yhteenlasketusta arvosta, urakoihin kuulumattomista suoraan myyjältä laskutetuista kustannuksista sekä ostajan itsensä laskuttamista kustannuksista. Puhdistustyö tontin 12 osalta aloitetaan arviolta helmi-maaliskuussa 2007.

8. Johdot ja kaapelit

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä olisi käytössä olevia viemäreitä, johtoja tai kaapeleita. Myyjä ilmoittaa, että tonteilla saattaa olla käytöstä poistettuja sähkökaapeleita, puhelinlinjoja, kaukolämpöjohtoja, viemäreitä, vesijohtoja ja viemärikaivoja. Skanska vastaa tällaisten käytöstä poistettujen johtojen ja viemäreiden siirtämisestä ja/tai purkamisesta aiheutuvista kustannuksista. Myyjä vastaa käytössä olevien viemäreiden, johtojen ja kaapeleiden siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Skanskan tulee kuitenkin varmistaa ennen maankaivutöiden aloittamista, ettei tontilla ole johtoja tai kaapeleita.

9. Irtain omaisuus

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

10. Kiinteistöistä saadut tiedot

Ostaja on perehtynyt ennen kaupasta päättämistä seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

- 1) Lainhuutotodistus 14.12.2006
- 2) Rasiustodistus 14.12.2006
- 3) Kiinteistörekisterin ote 14.12.2006
- 4) Kaavakartta- ja määräykset 4.8.2006

11. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

12. Muut ehdot

Myyjä hyväksyy kaavatonttien 11, 13, 14 ja 15 omistajana, että kaavatonttien 11-12 alueelle rakennettava maanalainen pysäköintilaitos voidaan toteuttaa ns. tulvarajan yläpuolelle siten, että pihakannen taso tontin 12 pohjois-/koillisosassa nousee enintään korkeusasemaan +6,3 ja ko. tontin etelä-/lounaisosassa ja myöhemmin tontin 11 alueella enintään korkeusasemaan +6,0. Kaavassa vastaavat korkeusasemat ovat +5,0 ja +4,7.

Edelleen myyjä sitoutuu kaavatonttien 11, 13, 14 ja 15 omistajana myötävaikuttamaan siihen, että tontit 11 ja 12 saadaan lohkottua ja niille saadaan kaavanmukaiset (huomioiden edellä tarkoitettu maanalaisen pysäköintilaitoksen korkeusaseman muutos) rakennusluvut.

Myydessään kaavatontit 11, 13, 14 ja 15 eteenpäin myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös tonttien uusi ostaja tulee sidotuksi edellä tarkoitettuihin sopimusehtoihin.

Skanskan käynnistäessä kaavatontilla 12 sijaitsevien rakennusten purkutyöt, poistuu käytöstä korttelin 31114 lämpökeskus ja sähköpääkeskus, joiden kautta korttelin lämmitys- ja sähköistys on järjestetty. Myyjä on velvollinen viipymättä kaupanteon jälkeen ryhtymään toimenpiteisiin korttelin 31114 lämmityksen ja sähköistyksen järjestämiseksi muuta kautta siten, että korvaava järjestely on käytettävissä 8.1.2007 mennessä.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu samanlaiset kappaleet myyjälle, ostajille ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Helsingissä, joulukuun 21. päivänä 2006.

DELTA MOTOR GROUP OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jukka Linna

KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ETERA

valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

✓ Ari Pauna

Elli Reunanen

SKANSKA KODIT OY

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Markus Heino

Juhani Aspara

Kaupanhahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Jukka Linna myyjän Delta Motor Group Oy:n puolesta, Ari Pauna ja Elli Reunanen valtakirjalla ostajan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran puolesta ja Markus Heino ja Juhani Aspara ostajan Skanska Kodit Oy:n puolesta omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun ovat allekirjoittaneet tämän ~~esi-~~ ^{kauppa-} ~~sopimuksen~~ ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että asiakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssa säädetyllä tavalla.

Helsingissä, joulukuun 21. päivänä 2006.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PAULA OJANIEMI
 julkinen notaari
 notarius publicus
 706M6, p. 6954 4222

