

KAUPPAKIRJA

Myyjä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
Porkkalankatu 1
00018 ILMARINEN
y-tunnus 0107638-1
jäljempänä "Myyjä"

Ostajat

1. Asunto Oy Helsingin Väinämöinen
y-tunnus 2048870-1
2. Asunto Oy Helsingin Joukahainen,
y-tunnus 2048867-2
3. Asunto Oy Helsingin Ilmarinen
y-tunnus 2048861-3
4. Asunto Oy Helsingin Ilmatar
y-tunnus 2048857-6

kaikkien ostajien osoite
c/o Peab Seicon Oy
Kornetintie 3
00380 HELSINKI
jäljempänä "Ostajat"

1. Kaupan kohde ja ostajien osuudet siitä

Helsingin kaupungin Pitäjänmäen (46.) kaupunginosassa korttelissa 4 sijaitseva tontti nro 7 (kiinteistötunnus 91-46-4-7), sekä sillä sijaitsevat rakennus, jäljempänä "kaupan kohde" tai "kiinteistö". Kaupan kohteen pinta-ala on n. 5.729 m².

Kaupan kohteen osoite on Kutomotie 11, Helsinki.

Asunto Oy Helsingin Väinämöinen ostaa yksin tontilla sijaitsevan rakennuksen sekä lisäksi 3895/8593-osaa tontin maapohjasta

Asunto Oy Helsingin Joukahainen ostaa 1554/8593-osaa tontin maapohjasta

Asunto Oy Helsingin Ilmarinen ostaa 1304/8593-osaa tontin maapohjasta

Asunto Oy Helsingin Ilmatar ostaa 1840/8593-osaa tontin maapohjasta.

2. Kaavoitustilanne

Alueella on vahvistettu asemakaava.

3. Käyttötarkoitus

Ostajat ostavat kaupan kohteen asuinrakennushankkeidensa toteuttamista varten.

4. Kauppahinta ja sen jakaantuminen ostajien kesken

Kauppahinta on yhteensä kolmemiljoonaa viisisataaviisikymmentätuhatta ja 00/100 (3.550.000,00) euroa. Ostajat vastaavat yhteisvastuullisesti koko kauppahinnan maksamisesta.

Kauppahinta jakaantuu ostajien kesken seuraavasti:

1. Asunto Oy Helsingin Väinämöisen ostaman, tontilla sijaitsevan rakennuksen hinta on 300.000 euroa.
2. Asunto Oy Helsingin Väinämöisen ostaman tontin määräosan (3895/8593) hinta on 1.173.150 euroa.
3. Asunto Oy Helsingin Joukahaisen ostaman tontin määräosan (1554/8593) hinta on 686.980 euroa.
4. Asunto Oy Helsingin Ilmarisen ostaman tontin määräosan (1304/8593) hinta on 576.460 euroa.
5. Asunto Oy Helsingin Ilmattaren ostaman tontin määräosan (1840/8593) hinta on 813.410 euroa.

5. Maksutapa

Kauppahinta maksetaan 31.8.2006 mennessä myyjän pankkitilille Nordea Pankki Oyj 157130-20231.

6. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu, kuitenkin aikaisintaan 31.8.2006.

7. Kaupan kohteen muodostuminen, rasitukset ja rasitteet

Myyjällä on lainhuuto tonttiin 91-46-4-7 (27.4.1983 § 221/II). Myyjä on luovuttanut 469 m²:n suuruisen osan tontista 7 Helsingin kaupun-

gille 10.6.1992. Tällä kauppakirjalla myytävä kaupan kohde muodostaa osan voimassaolevan asemakaavan mukaisesta tontista 91-46-4-10. Kaavan mukainen tontti on mahdollista muodostaa vasta, kun siitä puuttuva osa ostetaan Helsingin kaupungilta.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohdetta rasita mitkään kiinnitykset tai oikeudet, eikä sellaisia ole kaupantekohetkellä virailäkään.

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin, 7.6.2006 päivättyihin lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen ja kiinteistörekisterin otteeseen.

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 panti- tai pidätysoikeuksia eikä sitä ole saatettu minkään muunkaan vakuusoi-keuden kohteeksi.

Larkas & Laine Oy:n tekemissä luonnossuunnitelmissa on osoitettu kaupan kohteen ja myyjän kokonaan omistaman yhtiön, Kiinteistö Oy Kutomotie 9:n, joka puolestaan omistaa kaupan kohteen naapuritontin, yhteiseen käyttöön luiska autoliikennettä varten. Kiinteistö Oy Kutomotie 9 ja ostajat sitoutuvat tekemään luiskan käytöstä tarvittavan rasitesopimuksen. Luonnos rasitesopimukseksi on liitteenä 3. Itse rasiteoikeuden saamisesta ei suoriteta korvauksia puolin tai toisin.

8. 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 viimeksi pienteollisuus- ja varastokäytössä. Kaupan kohteella on tehty maaperätutkimuksia ja haitta-aineselvi-tyksiä, jotka on lueteltu jäljempänä kohdassa 10. Selvitysten mukaan maaperässä ja rakennuksessa saattaa olla haitta-aineita. Ostaja ottaa vastatakseen kohdassa 10. mainituissa selvityksissä ilmenevistä epäpuhtauksista, saastuneisuudesta ja haitta-aineista. Siltä osin kuin maaperässä tai säilytettävässä rakennuksessa havaitaan muita kuin em. selvityksissä ilmeneviä epäpuhtauksia, saastuneisuutta tai haitta-aineita, myyjä vastaa puhdistuskustan- nuksista viranomaisten asuinrakennushankkeelta edellyttämään tasoon, kuitenkin enintään 100.000 euron (alv. 0 %) määrään

saakka. Puhdistuskustannuksiin luetaan pilaantuneen maan poistamisesta ja puhdistamisesta aiheutuvat mm. tutkimuskustannukset, valvonta- ja lupamaksut, likaantuneiden maamassojen ylimääräiset kaivu-, kuljetus- ja käsittelykustannukset sekä kaatopaikkamaksut. Osapuolet toteavat selvyuden vuoksi, että kaupantekohetkeen mennessä jo toteutuneiden maaperätutkimusten kustannuksista vastaa myyjä. Myyjän vastattavista puhdistuskustannuksista vähennetään ne kustannukset, jotka olisivat kaupan kohteen rakentamisesta ja/tai rakennuksen edellyttämistä muutostöistä normaalitilanteessa (so. mikäli kaupan kohteen maa ei olisi pilaantunut) aiheutuneet. Mikäli pilaantuminen aiheutuu tämän kaupan jälkeen tehtyjen toimenpiteiden johdosta, ei myyjä vastaa niistä mitään osin.

3. Myyjä on antanut ostajille mahdollisuuden tutustua haluamassaan laajuudessa Kaupan kohdetta koskeviin sopimuksiin, jotka on lueteltu liitteissä 1 ja 2. Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohdetta eivät koske suulliset sopimukset eivätkä mitkään muut sopimukset kuin liitteissä 1 ja 2, eivätkä mitkään muutkaan sitoumukset, joista ostajille ei olisi annettu tietoa ennen kaupasta päättämistä.
4. Kaupan kohdetta koskevan kaavan mukainen käyttötarkoitus on AK (asuinkerrostalojen korttelialue) ja rakennustehokkuus on $e = 1,50$. Kaupan kohteella tapahtuva toiminta ei ole nykyisen kaavan mukaista.
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 ostajille 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 suoranaisista ja lopullisista kuluista ja vahingosta täysimääräisesti.

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

9. Tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohteeseen tarpeelliseksi katsomaan määrin. Ostajat ovat tutustuneet erityisen huolellisesti Kaupan kohteesta laadittuihin selvityksiin:

- Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy: 14.8.2003 maaperätutkimus,
- HB Sisäilmatutkimus Oy: 20.6.2005 Asbestikartoitus,
- HB Sisäilmatutkimus Oy: 21.6.2006 Haitallisten aineiden tutkimus,
- HB Sisäilmatutkimus Oy: 5.4.2006 Seinä- ja lattiarakenteissa olevien kosteuseristeiden kartoitus ja PAH-näytteiden otto kellarikerroksissa sekä
- Insinööritoimisto Akukon Oy: 14.6.2005 Alustavat akustiset vaatimukset.

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja sopimuksiin, jotka on lueteltu liitteissä 1 ja 2.;

Ostajat ovat myös tutustuneet tonttiin ja rakennuksiin tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa.

Ostajat vakuuttavat, että niiden tiedossa ei ole kaupantekohetkellä mitään sellaista seikkaa, joka saattaisi aiheuttaa kauppahinnanalennus-, vahingonkorvaus- tai muun vaatimuksen myyjää kohtaan.

10. Tuotot, maksut ja kiinteistö- ym. verot

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

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista kuluista mukaan lukien kiinteistö- ym. verot ja muut julkisoikeudelliset maksut siltä osin kuin ne kohdistuvat aikaan ennen omistusoikeuden siirtymispäivää mainittu päivä mukaan lukien, minkä jälkeiseltä ajalta niistä vastaavat ostajat.

11. Arvonlisävero

Kaupan kohteessa ei ole toteutettu kiinteistön uudisrakentamista tai perusrantamista, josta aiheutuisi myyjälle tai myyjän kanssa samaan arvonlisäverovelvollisuusryhmään kuuluvalla yhteisöllä arvonlisäverolain 33 §:n mukaisesti arvonlisäveron palautusvelvollisuus.

Ostajat ovat tietoisia, että myyjä on hakeutunut kaupan kohteen tilojen osalta 93,64 %:sesti arvonlisäverovelvolliseksi. Ostajat ovat myös tietoisia, että kaupan kohde on myyjän omistusaikana kuulunut Osuuspankkikeskus Osk:n arvonlisäveroryhmään. Kaupan yhteydessä kaupan kohde irroitetaan Osuuspankkikeskus Osk:n arvonlisäveroryhmästä ja ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että ostaja hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Ostajat ovat lisäksi tietoisia, että hakeutumisketjun mahdollisesti katketessa voi ostajalle ja/tai myös myyjälle aiheutua taloudellisia seuraamuksia kaupan kohteen arvonlisäverovähennyksistä. Sikäli kuin

hakeutumisketjun katkeaminen aiheutuu ostajasta aiheutuvasta syystä, vastaavat tästä aiheutuvista kustannuksista ostajat.

12. Sopimukset

Myyjä siirtää tämän kauppakirjan allekirjoituksin kaupan kohdetta koskevat, liitteessä 1 mainitut sähkö-, lämpö-, jätevesi- ja vesi- yms. liittymissopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajille ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimuksiin perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu, ja myyjä sitoutuu maksamaan vielä mahdolliset tulevat maksut omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Ostajat sitoutuvat ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta niiden sopimusosapuolelle välittömästi.

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kaupantekohetkellä liittyvien vuokrasopimusten (luettelo liitteenä 2) mukaisten velvoitteiden täysimääräisestä täyttämisestä siihen asti, kunnes kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle. Kaupan kohteeseen liittyvät edellä mainitut vuokrasopimukset, joista ostajille on annettu tieto, siirtyvät kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen ostajille, kun omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajille.

Myyjä luovuttaa ostajille huoneenvuokrasopimukset sekä niihin liittyvät vakuudet kohdassa 16 sovitussa ajassa.

Mikäli kuitenkin vuokrasopimukseen kohdistuu rästää, myyjä pidättää alkuperäisen vuokrasopimuksen ja ko. vuokrasopimusta koskevan vakuuden itsellään. Myyjä sitoutuu luovuttamaan omistusoikeuden siirtymispäivänä voimassa olevien huoneenvuokrasopimusten mukaiset vuokravakuudet ostajalle saatuaan omalle omistusajalleen kuuluvat saatavat perityiksi. Myyjä ja ostajat sopivat mahdollisesti tarvittavasta yhteistoiminnasta vuokrasaatavien perinnässä siten, että molempien saatavat tulevat perityiksi. Myyjä luovuttaa kaikissa tapauksissa vakuuden tai vakuudesta omien saataviensa kuittaamisen jälkeen jäljelle jääneen määrän ostajille viimeistään 31.12.2006.

13. Vaaranvastuu ja vakuutus

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajille silloin, kun kaupan kohteen omistusoikeus siirtyy ostajille.

Kaupan kohdetta koskeva vakuutus on osa myyjän konsernin vakuutusta. Tämän vuoksi se lakkaa olemasta voimassa omistusoikeuden siirtymishetkellä. Ostajat ottavat vastatakseen tarpeelliseksi katsomansa vakuutusturvan järjestämisen

14. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty mitään irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan. Myyjä sitoutuu siirtämään kaupan kohteesta omistamansa irtaimen omaisuuden omistusoikeuden siirtymistä seuraavan kuukauden loppuun mennessä. Kaupan kohteella oleva mahdollinen irtain omaisuus, jota myyjä ei siirrä määräajassa pois, siirtyy vastikkeetta ostajan omistukseen mainitun määräajan päättyessä ilman eri toimenpiteitä.

15. Asiakirjat

Kaupan kohdetta koskevat asiakirjat, sopimukset, piirustukset, ym. materiaali luovutetaan ostajille eri kuittia vastaan kuukauden kuluessa siitä, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle.

Myyjän hallussa olevat, Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy:n alustavat luonnossuunnitelmat luovutetaan ostajille yhdessä muun materiaalin kanssa. Ostajat saavat luonnossuunnitelmiin samat oikeudet kuin myyjällä on ollut, kuitenkin vain niillä edellytyksillä, että ostajat huomioivat huolellisesti niiden laatijan tekijänoikeudet ja että neuvottelevat suunnitelmien käytöstä erikseen laatijan kanssa.

16. Varainsiirtovero

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

17. Etuostolain mukainen vakuutus

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

18. Jakelu

Tämä sopimus on tehty kuutena samanlaisena kappaleena, yksi myyjälle, neljä ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, 29. päivänä elokuuta 2006

KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ

ILMARINEN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASUNTO ON HELSINGIN VÄINÄMÖINEN

XX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASUNTO ON HELSINGIN JOUKAHAINEN

XX
 ,XX

ASUNTO ON HELSINGIN ILMARINEN

XX
 XX

ASUNTO ON HELSINGIN ILMATAR

XX
 XX

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Esko Torsti ja Ari Hakala luovuttajan puolesta ja Kari Kiviluoma valtakirjalla kunkin 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, 29. päivänä elokuuta 2006

XX

OLLI-PEKKA SIRO
 julkinen notaari notarius publicus
 706M4, p. 6954 4222

