

**KAUPPAKIRJA****Kaupan osapuolet**

Myyjä	Yleisradion Eläkesäätiö Y-tunnus 0117163-7 Radiokatu 5, 00240 Helsinki	
		osuus
Ostajat	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera Y-tunnus 0117086-1 Palkkatilanportti 1, 00240 Helsinki	79/100
	Skanska Kodit Oy omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun Y-tunnus 2002105-2 Paciuksenkatu 25, 00270 Helsinki	21/100

**Kaupan kohde**

Kiinteistö Oheiseen karttaliitteeseen (liite 1) merkitty n. 9.964 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelissa 17053 sijaitsevasta tontista nro 2 (kiinteistötunnus 91-17-53-2)

Kaupan kohteena oleva määräala muodostaa 4.8.2006 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaisen korttelin 17053 tontit nrot 4, 5, 7 ja 9. Kaavatonteille 4, 5, 7 ja 9 on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 16.350 kem<sup>2</sup> kaavamerkinnällä AK. Rakennusoikeus jakautuu tonteille karttaliitteestä ilmenevällä tavalla.

**Kaupan ehdot****1. Kauppahinta ja maksuehdot**

Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa neljäkymmentäkaksituhatta (15.042.000) euroa.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran osuus kauppahinnasta on yksitoistamiljoonaa kahdeksansatakahdeksankymmentäkolmetuhatta sata-

kahdeksankymmentä (11.883.180,00) euroa ja Skanska Kodit Oy:n (omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun) osuus kauppahinnasta on kolmemiljoonaa sataviisikymmentäkahdeksantuhatta kahdeksansataakaksikymmentä (3.158.820,00) euroa.

Kauppahinta maksetaan seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

3.750.000,00 euroa kaupantekopäivänä (Etera 2.962.500,00/Skanska 787.500,00)

3.750.000,00 euroa 31.12.2006 mennessä (Etera 2.962.500,00/Skanska 787.500,00)

3.750.000,00 euroa 30.4.2007 mennessä (Etera 2.962.500,00/Skanska 787.500,00)

3.792.000,00 euroa 31.8.2007 mennessä (Etera 2.995.680,00/Skanska 796.320,00)

Kauppahintaerät maksetaan Myyjän pankkitilille Sampo 800014-1211157.

Viivästyskorke on korkolain (340/2002) mukainen.

Osapuolet toteavat, että

Kaupantekopäivänä maksettavan kauppahintaerän maksamisella tulee kokonaisuudessaan maksetuksi kaavatontin nro 4 alue.

2. kauppahintaerän maksamisella tulee kokonaisuudessaan maksetuksi kaavatontin nro 5 alue

3. kauppahintaerän maksamisella tulee kokonaisuudessaan maksetuksi kaavatontin nro 7 alue

4. kauppahintaerän maksamisella tulee kokonaisuudessaan maksetuksi kaavatontin nro 9 alue

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## 3. Rasitukset ja rasitteet

Kaupan kohde myydään kaikista rasituksista vapaana. Rasitteista osapuolet ovat sopineet seuraava:

Ostajat ovat tietoisia ja hyväksyvät kaavatonttien 4, 5, 7 ja 9 alueella olevan myyjän omistamalle kaavatontille 3 johtavan maanalaisen kulkuyhteyden, jonka suuaukko on kaavatontilla 9 sekä kaavatontin 4 alueella olevan myyjän omistamille kaavatontteille 6 ja 8 johtavan maanalaisen kulkuyhteyden.

Kulkuoikeudet ovat vastikkeettomia ja luonteeltaan pysyviä. Kulkuyhteys tontille 3 on rakennettu ja kulkuyhteys tonteille 6 ja 8 rakentamaton. Tonteille 6 ja 8 johtavan kulkuyhteyden rakentamisesta vastaavat tontit 6 ja 8 kustannuksellaan yhteisvastuullisesti. Rakentamisesta on sovittava tontin 4 haltijan kanssa.

Kulkuyhteyksien käytön yhteydessä aiheutuvista uusimis-, peruskorjaus- ja kunnossapitotöistä vastaavat kustannuksellaan oikeutetut tontit 6 ja 8 yhteisvastuullisesti niitä palvelevan kulkuyhteyden osalta ja tontti 3 sitä palvelevan kulkuyhteyden osalta. Huolto- ja kunnossapitotöiden suorittamisesta on sovittava tonttien 4, 5, 7 ja 9 haltijoiden kanssa sikäli kun niillä on vaikutusta ko. tonttien tai niillä sijaitsevien rakennusten käyttöön. Kulkuyhteydet on merkitty liitteenä olevaan karttaan (liite 2).

Kulkuyhteyksistä tehdään myyjän niin vaatiessa tonttien 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9 välille erillinen rasitesopimus ja myyjällä tonttien 3, 6 ja 8 omistajana oikeus kustannuksellaan hakea rasitteiden perustamista, mikäli se voimassaolevan lainsäädännön mukaan on mahdollista.

Mikäli myyjä luovuttaa tonttien 3, 6 tai 8 omistusoikeuden kolmannelle ennen kuin em. rasitteet on merkitty kiinteistörekisteriin, vastaa se siitä, että tonttien uusi omistaja tulee sidotuksi edellä sovittuihin järjestelyihin.

#### 4. Kaavatonttien 4, 5, 7 ja 9 autopaikat

Kaavatonttien 4, 5, 7 ja 9 autopaikat sijoitetaan asemakaavamääräyksen mukaisesti pääosin em. tonteille, tarvittaessa yhteisjärjestelyinä. Kaavan mukaan enintään 1/3 ko. tonttien autopaikoista on vaadittaessa sijoitettava myyjän omistamille kaavatonteille 17053/13 ja 14 rakennettavaan autopaikoituslaitokseen.

Osapuolet ovat sopineet, että tonteilla 4, 5, 7 ja 9 on oikeus sijoittaa yhteensä enintään 30 autopaikkaa tonteille 13 ja 14 rakennettavaan autopaikoituslaitokseen. Autopaikoituslaitoksen rakentamisesta vastaavat tontit 13 ja 14 kustannuksellaan yhteisvastuullisesti.

Mikäli tontit 4, 5, 7 ja 9 valmistuvat ennen tonteille 13 ja 14 rakennettavaa autopaikoituslaitosta, myyjä on velvollinen osoittamaan edellä tarkoitettujen enintään 30 autopaikkaa väliaikaisesti muualta asemakaavan ja oikeutettujen tonttien rakennuslupien mahdollistamasta paikasta.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on se, että sekä väliaikaiset että lopulliset autopaikat voivat olla ns. vuoropysäköintipaikkoja alueen toimisto-/liiketonttien kanssa. Asian kuitenkin ratkaisee lopullisesti rakennusvalvontaviranomainen tonttien 4, 5, 7 ja 9 rakennusluvissa.

Mikäli tontit 4, 5, 7 ja 9 ottavat em. väliaikaiset ja/tai lopulliset autopaikat käyttöönsä, ovat ne velvolliset maksamaan autopaikoista rasitetun tontin/autopaikkojen omistajalle kuukausittaista käyttömaksua, joka vas-

taa suuruudeltaan avopaikkojen osalta enintään 30 tunnin pysäköintiä alueen kiinteistöviraston hallitsemilla kadunvarsipaikoilla (vyöhyke 2) ja hallipaikkojen osalta enintään 45 tunnin pysäköintiä. Muutoin rasiteoikeus on vastikkeeton.

Myyjä on tonttien 13 ja 14 omistajana velvollinen ostajan niin vaatiessa allekirjoittamaan autopaikkojen sijoitus-/käyttöoikeudesta erilliset tonttien 4, 5, 7 ja 9 rakennusluvuissa asetetut vaatimukset täyttävät rasitesopimukset vastaten myös siitä, että vastaavat sopimukset voidaan allekirjoittaa myös mahdollisista väliaikaisista paikoista. Tonttien 4, 5, 7 ja 9 omistajilla on edelleen oikeus kustannuksellaan hakea rasitteen perustamista, mikäli se voimassaolevan lainsäädännön mukaan on mahdollista.

Mikäli myyjä luovuttaa tonttien 13 ja 14 tai niiden tonttien, joille mahdolliset väliaikaiset paikat on osoitettu omistusoikeuden kolmannelle ennen kuin em. rasitteet on merkitty kiinteistörekisteriin, vastaa se siitä, että tonttien uusi omistaja tulee sidotuksi edellä sovittuihin järjestelyihin.

#### 5. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

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

Kaupantekovuodelta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaavat Ostajat.

Myyjä ja Skanska Kodit Oy vastaavat puoliksi tonttien 9, 8, 7, 6, 5 ja 4 rajalle asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi tulevan kevyen liikenteen väylän rakentamiskustannuksista. Väylän rakentamisesta sovitaan osapuolten välillä erikseen.

#### 6. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, ettei kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä ole myyjän tietämän mukaan harjoitettu toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Jos tällaista myyjän tai sen edeltäjän omistusaikana syntynyttä maaperän pilaantumista ilmenee, suoritetaan tontin puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa myyjän kustannuksella.

#### 7. Irtain omaisuus

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

#### 8. Kaupan perusteena olevat asiakirjat

Skanska Kodit Oy omasta puolestaan ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran edustajana on perehtynyt ennen kaupasta päättämistä seuraaviin kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

- 1) Tontin nro 17053/2 lainhuutotodistus 1.9.2006
- 2) Tontin nro 17053/2 rasiustodistus 1.9.2006
- 3) Tontin nro 17053/2 kiinteistörekisteriote 1.9.2006
- 4) Kaavakartta ja -määräykset 26.5.2006

9. Varainsiirtovero Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.

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

**Allekirjoitukset** Helsingissä, syyskuun 1. päivänä 2006.

YLEISRADION ELÄKESÄÄTIÖ

XX  
XX

KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ETERA

XX  
XX  
XX

SKANSKA KODIT OY omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

XX  
XX

### Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Jussi Tunturi ja Harri Lemmetti myyjän Yleisradion Eläkesäätiön puolesta sekä Matti Inha ja Jouni Lehtinen valtakirjalla ostajan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran puolesta sekä Raimo Poikela ja Markus Heino ostajan Skanska Kodit Oy:n omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan 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, syyskuun 1. päivänä 2006.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PETER OJEMARK  
julkinen notari  
notarius publicus  
70012 p. 0954 4222



