

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ Tampereen kaupunki (y-tunnus 211675-2)
PL 487, 33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki

OSTAJA As. Oy Tampereen Ratinanrannan Kajo (y-tunnus 3653188-2)
c/o Skanska Talonrakennus Oy,
PL 772, 33101 Tampere,
jäljempänä Ostaja

KAUPAN KOHDE

1. Tontti Tampere-113-453-16 (kiinteistötunnus 837-113-453-16),
pinta-alaltaan 885 m². Tontin rakennusoikeus on 4400 k-m².
Tontti on asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta.
Tontin kauppahinta on neljämiljoonaa seitsemänsataatuhatta (4 700 000) euroa.
2. Määräosa 4400/22000 tontista Tampere-113-453-19 (kiinteistötunnus 837-113-453-19)
Tontti on asemakaavassa asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH-10).
Tontin pinta-ala on 4438 m².
Määräosan kauppahinta on yksi (1) euro.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta neljämiljoonaa seitsemänsataatuhatta yksi (4 700 001) euroa.
Tontin varausajalta suoritettu varausmaksu (93 996 euroa) huomioidaan osana tontin kauppahintaa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta (4 700 001) sekä tontin ja määräosan lohkomiskustannukset (1367,10) suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun

kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Todettakoon, että varausmaksun jo tultua suoritetuksi, jäljelle jäävä laskutettava kauppahinta on 4 606 005 euroa sekä lohkomiskulut.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2026 alkaen 9,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupungin luovuttamalla alueella sijaitsevan muuntamorakennuksen hallintaoikeus jää kaupungille, kunnes AL-korttelin rakentaminen alkaa asemakaavamuutoksen 8615 alueella. Rakentajan tulee ilmoittaa kaupungille rakentamisen aloittamisesta vähintään 3 kuukautta ennen. Kaupungilla on oikeus vuokrata rakennusta edelleen ja pitää siitä mahdollisesti saadut vuokrat hallintaoikeuden siirtymiseen saakka.

3. Verot ja maksut

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt Ostajalle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena oleva tontti myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena oleviin tontteihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tontin kiinteistörekisteriotteelta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus

3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset
5. esitemateriaali

Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa tästä päivästä lukien/tai: kauppahinnan maksupäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

Ostaja sitoutuu myös olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamatonta tonttia edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan edelleen luovutukselle ja sen ehdoille.

Jos Ostaja laiminlyö jonkin edellä tässä kohdassa mainitun ehdon noudattamisen, on Ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille viidenkymmenen (50) prosentin suuruisen sopimussakon laskettuna edellä mainitusta kauppahinnasta, ellei kaupunki Ostajan kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Siltä varalta, että kaupan kohteena olevan tontin edelleen luovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu Ostaja ottamaan edelleen luovutusta koskevaan luovutuskirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että sanottu Ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

8. Rakennushankkeen toteuttaminen

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kaupan kohteena olevalla alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

9. Asuntojakauman ohjaus

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

10. Maaperän pilaantuminen

Myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteena olevalle alueelle on teetetty selvitys maaperän pilaantuneisuudesta (Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi, 3.11.2021, A-Insinöörit). Selvitys on toimitettu ostajalle.

Tutkimuksien perusteella alueella ei todettu pilaantunutta maata tai jätejakeita. Myyjä tilaa tontille lisätutkimukset ennen ostajan rakennushankkeen käynnistymistä maaperän tilan selvittämiseksi kattavammin. Tutkimustulokset toimitetaan ostajalle, niiden valmistuttua. Tällä hetkellä tontilla tehdyissä tutkimuksissa ei ole todettu sellaisia yhdisteitä tai pitoisuuksia, jotka aiheuttaisivat kunnostustarpeen tontin tulevassa rakentamisessa.

Mikäli tontilla todetaan pilaantuneita maita, myyjä vastaa niiden aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Ylimääräisiksi kustannuksiksi luetaan kiinteistön maarakennustöiden aikana ympäristötekniikan valvojan ja maanäytteiden analyysikustannukset sekä pilaantuneen tai jätteen maa-aineksen ylimääräiset vastaanottokustannukset. Selvytyksen vuoksi todettakoon, että myyjän vastattaviksi ylimääräisiksi kustannuksiksi ei lueta tontin kaivu-, kuljetus- tai täyttötöitä.

Myyjä vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niiden toteuttamista. Myyjä ei vastaa viivästyksistä

johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä kuten laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään riippumatta siitä, onko katu luovutettu yleiseen käyttöön vai ei.

12. Yhdyskuntatekniset laitteet, maanalaiset hankkeet ja muuntamo

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tonteille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Tontinomistajalle korvataan edellä tässä kohdassa mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontin alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Ostaja on myös velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavista rakennuksista yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m²:n suuruisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusalueelta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tontille perustaa tarvittaessa rasite kaupungin hyväksi.

13. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupunki vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai –velvollisuus voisi siirtyä ostajalle.

14. Lainhuudatuskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevan tontin lainhuudatuskustannuksista vastaa Ostaja. Ostaja maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta

15. Irtaimen kauppa

Tätä kauppaa ei seuraa irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

16. Riitojen ratkaiseminen

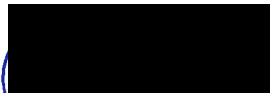
Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä kauppakirja sitoo Ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei osapuolilla ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Tampereella, syyskuun 28. päivänä 2026

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:



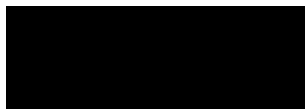
Aila Taura

tonttipäällikkö

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä merkityt.

AS. OY TAMPEREEN RATINANRANNAN KAJO

valtuutettuna:



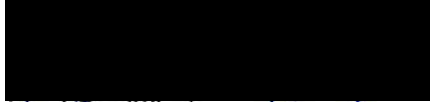
Kristiina Helenius

hallituksen puheenjohtaja

Kauppanvahvistajana todistan, että tonttipäällikkö Aila Taura luovuttajan puolesta sekä hallituksen puheenjohtaja Kristiina Helenius luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta

vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella, syyskuun 28. päivänä 2026

A black rectangular box redacting the signature of Jussi Syväjärvi.

Jussi Syväjärvi

maanmittausinsinööri, tunnus 8375/13



TAMPERE

23.9.2026

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Taura valtakirja Skanska
Ratinanrannan Kajo.pdf
Tiedosto

7547b954a6de2a0e89cf981250baa37804f21ffdc3b01f825052c8a360c8096e5e42
87dad3bc6d45210a72f847b9bf6ce7495d3995ea32b0520597ae3e726475
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala
Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

23.9.2026
Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmillä. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=Bu3m0H0R68NRcyXJO6JBNWiWgrKKSvGx6kyVbsQiXNYIKV4BeW>



Valtuutetaan tonttipäällikkö Aila Taura Tampereen kaupungin puolesta allekirjoittamaan seuraavien ehtojen mukainen ehdollinen kiinteistökauppa-kirja:

MYyjÄ

Tampereen kaupunki (0211675-2)
PL 487, 33101 Tampere,
jäljempänä myyjä

OSTAJA

As. Oy Tampereen Ratinanrannan Kajo (y-tunnus 3653188-2)
c/o Skanska Talonrakennus Oy,
PL 772, 33101 Tampere,
jäljempänä Ostaja

KAUPAN KOHDE

1.

Tontti Tampere-113-453-16 (kiinteistötunnus 837-113-453-16),
pinta-alaltaan 885 m². Tontin rakennusoikeus on 4400 k-m².
Tontti on asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) kortteli-
aluetta. Tontin kauppahinta on neljämiljoonaa seitsemäsataatuhatta
(4 700 000) euroa.

2.

Määräosa 4400/22000 tontista Tampere-113-453-19 (kiinteistötunnus 837-
113-453-19). Tontti on asemakaavassa asumista palvelevaa yhteiskäyt-
töistä korttelialuetta (AH-10). Tontin pinta-ala on 4438 m².
Määräosan kauppahinta on yksi (1) euro.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta neljämiljoonaa seitsemäsataatuhatta yksi (4 700 001) euroa.
Tontin varausajalta suoritettu varausmaksu (93 996 euroa) huomioidaan
osana tontin kauppahintaa.

MUUT KAUPPAEHDOT Valtuutetun määräämät.

Allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 1/2026

Aika ja paikka 22.9.2026 Skanska Talonrakennus Oy:n toimitiloissa os. Peltokatu 26, 33100 Tampere

Osanottajat Skanska Talonrakennus Oy / Toni Tuomola ja Venla Lehtimäki valtakirjalla
Edustaen yhtiön koko osakekantaa / kaikkia ääniä

1. Puheenjohtaja ja sihteeri

Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin yksimielisesti Toni Tuomola ja sihteeriksi valittiin Venla Lehtimäki.

2. Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

3. Pöytäkirjan tarkastus ja allekirjoitus

Päätettiin yksimielisesti, että kaikki läsnä olevat osakkeenomistajan edustajat tarkastavat ja allekirjoittavat tämän pöytäkirjan.

4. Kiinteistökauppa

Päätettiin yksimielisesti ostaa yhtiölle Tampereen kaupungilta 4 700 000,00 euron kauppahintaan Tampereen 113. kaupunginosassa, korttelissa 453. sijaitseva tontti nro 16 (kiinteistötunnus 837-113-453-16)

sekä 4400/22000 suuruinen määräosa Tampereen 113. kaupunginosassa, korttelissa 453. sijaitsevasta tontista nro 19 (kiinteistötunnus 837-113-453-19) yhden (1,00) euron kauppahintaan.

Kauppakirja liitteenä.

Valtuutettiin Kristiina Helenius yksin edustamaan yhtiötä kaupantekotilaisuudessa ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

5. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta, yhteensä 4 700 001,00 sekä tontin ja määräosan lohkomiskustannukset, 1 367,10 suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman.

Todettakoon, että varausmaksun jo tultua suoritetuksi, jäljelle jäävä laskutettava kauppahinta on 4 606 005 euroa sekä lohkomiskulut.

6. Lainhuudon hakeminen

Valtuutettiin Venla Lehtimäki yksin hakemaan lainhuutoa, kun varainsiirtovero on maksettu.

7. Muut asiat

Koska muita asioita ei ollut, puheenjohtaja päätti kokouksen.

Vakuudeksi

Allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla

Toni Tuomola

Venla Lehtimäki

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 22. syyskuuta 2026, 09:18:36

Skanska Talonrakennus Oy

Toni Tuomola

Toni Tuomola

Oikeutettu

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslauskkeen mukaisesti:

'Oikeutetus kirjoittavat toiminimen/edustavat yhtiötä kaksi yhdessä tai kukin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kanssa.'

Vahva tunnistus:

14. syyskuuta 2026, 20:00:47

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

22. syyskuuta 2026, 08:50:10

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 22. syyskuuta 2026, 09:15:44

Skanska Talonrakennus Oy

Venla Lehtimäki

Venla Lehtimäki

Vahva tunnistus:

22. syyskuuta 2026, 08:39:56

Pankkitunnistus

VALTAKIRJA

Valtuutamme alempana nimetyt, Skanskan palveluksessa olevat henkilöt aina kaksi yhdessä

Aalto Anna
Aspara Juhani
Hintukainen Vesa
Jääskeläinen Raimo
Kauttu Pyry
Kivistö Pirjo
Laukkanen Petri
Luhtala Ilpo
Muurimäki Jarkko
Peltonen Tiina
Pöllä Markus
Ranta-Pantti Sari
Sundqvist Jere
Tuomola Toni

Ahonen Kimmo
Herva Mikko
Holopainen Timo
Karppinen Jussi
Kuosma Marja
Lehtimäki Venla
Nikkilä Tarmo
Pitkälä Perttu
Ranne Jussi
Saaristo Johanna
Särkilahti Tuomas

allekirjoittamaan puolestamme

- asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden sekä osakeyhtiömuotoisten pysäköintiyhtiöiden osakkeiden siirtomerkinnät,
- asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden sekä osakeyhtiömuotoisten pysäköintiyhtiöiden perustamissopimukset ja
- asunto-osakeyhtiöiden RS-sopimukset ja RS-taloussuunnitelmat

ja edustamaan itseämme Skanska Talonrakennus Oy:n omistamien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden sekä osakeyhtiömuotoisten pysäköintiyhtiöiden yhtiökokouksissa.

Tämä valtakirja on voimassa 31.12.2026 asti.

Helsingissä 26. kesäkuuta 2026

SKANSKA TALONRAKENNUS OY

Tuomas Särkilahti

Tarmo Nikkilä

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 26. kesäkuuta 2026, 15:58:22

Skanska Talonrakennus Oy

Tarmo Nikkilä

Tarmo Nikkilä

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Toiminimen kirjoittaa / Yhtiötä edustaa osakeyhtiölain nojalla hallitus.'

Vahva tunnistus:

18. toukokuuta 2026, 15:43:43

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

26. kesäkuuta 2026, 15:56:08

Parentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 26. kesäkuuta 2026, 16:55:20

Skanska Talonrakennus Oy

Tuomas Särkilähti

Tuomas Särkilähti

Toimitusjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Yhteisöäntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja yhdessä sekä hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

24. kesäkuuta 2026, 11:31:40

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

26. kesäkuuta 2026, 16:54:24

Parentti- ja rekisterihallitus

