

## RASITESOPIMUS

### 1. SOPIMUSOSAPUOLET

- (i) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan korttelin 29045 tontit 13, 14 ja 15.  
Tonttien omistaja As Oy Laajasuontie 16-22 (Y-tunnus 0119546-0)  
c/o Isänn. tsto Erkki Oksanen Oy, Ristolantie 14, 00320 Helsinki  
Kiinteistötunnukset 91-29-45-13, 91-29-45-14, 91-29-45-15 (jäljempänä "Tontti 13, 14 ja 15")
- (ii) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan korttelin 29045 tontti 1.  
Villa Furuhäll (Y-tunnus 0584255-7), tontin 91-29-45-1 haltijana vuokrasopimuksen perusteella.  
c/o Sirpa Passoja, Asunto-osaakeyhtiö Villa Furuhällin puheenjohtaja, Tunnelitie 13, 00320 Helsinki.  
Kiinteistötunnus 91-29-45-1 (jäljempänä "Tontti 1")  
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6)
- (iii) Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6), tontin 91-29-45-1 omistajana.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena pelkästään kiinteistön omistajana. Helsingin kaupunki ei vastaa sopimuksessa mainittujen oikeuksien tai velvollisuuksien toteutumisesta eikä sopimuksessa aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingosta eikä kustannuksista.

(kukin erikseen jäljempänä "Osapuoli" ja kaikki yhdessä jäljempänä "Osapuolet")

### 2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tällä rasitesopimuksella Osapuolet sopivat olemassa olevien vesi-, viemäri-, lämmitys-, sähkö- ja vesiputkien sijoittamisesta ja käyttämisestä rasitteena sekä yhteisen mittaritilan käyttämisestä.

Tämä sopimus syrjäyttää Osapuolten välillä mahdollisesti aiemmin tehdyt sopimukset koskien tässä sopimuksessa sovittuja rasitteita.

### 3. PERUSTETTAVAT RASITTEET

#### 3.1 3.1.1 Tonttivesi- ja viemärijohdon sijoittaminen tontille ja rakennukseen

Tontilla 1 on rasitteena pysyvä oikeus tonttivesijohdon ja viemärin ja niihin liittyvien liitäntöjen, kiinnikkeiden, laitteiden ja rakennelmien (kaivot/kaivonkannet tms.) sijoittamiseen ja käyttämiseen Tontin 15 alueella. Johdot kulkevat Tontin 15 piha-alueella Liitteessä 1 ja Tontilla 15 sijaitsevan rakennuksen kellaritiloissa Liitteissä 2-3 kuvatulla tavalla. Piha-alueella rasitealueen leveydet ovat kummankin putken keskilinjasta 1 metri putken molemmin puolin eli 2 metriä per putki.

Oikeutettu kiinteistö 91-29-45-1

Rasitettu kiinteistö 91-29-45-15

### **3.1.2 Yhteinen vesimittaritila**

Tontilla 1 on rasitteena pysyvä oikeus yhteisen vesimittaritilan käyttämiseen ja vesimittarin sijoittamiseen Tontilla 15 sijaitsevan rakennuksen varastokellarissa Liitteessä 3 kuvatulla tavalla.

Oikeutettu kiinteistö 91-29-45-1

Rasitettu kiinteistö 91-29-45-15

### **3.1.3 Putkien ja johtojen sijoittaminen tontille**

Tonteilla 13, 14 ja 15 on rasitteena pysyvä oikeus tonttivesijohdon (lämmin käyttövesi kaksi kappaletta) sekä lämmitysputkien (kaksi kappaletta), sähköputkien (kolme kappaletta) sekä varausputkien (maalämpö ja maakylmä, neljä kappaletta) sijoittamiseen ja käyttämiseen Tontin 1 alueella. Johdot kulkevat Tontin 1 piha-alueen ja ajotien poikki samassa johtokaivannossa Liitteessä 1 kuvatulla tavalla. Rasitealueen leveys on 3 metriä.

Oikeutetut kiinteistöt 91-29-45-13, 45-14 ja 45-15

Rasitettu kiinteistö 91-29-45-1

## **3.2 Kunnossapito, vahingot, korvaukset ja rasitteen lakkaaminen**

Tontti 1 vastaa omistamiensa tonttivesi- ja viemärijohdon hoidosta, ylläpidosta, huollosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uudelleen rakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Tontti 1 vastaa omistamiensa tonttivesi- ja viemärijohdon osalta niistä vahingoista (vesivuodot, kondenssivesivauriot jne.), jotka aiheutuvat ko. putkien ja laitteiden toiminnasta tai toimintahäiriöistä Tontin 15 alueella tai rakennuksessa. Vastuu koskee myös tontin 15 rakennuksen rakenteita sekä rakennuksessa sijaitsevaa irtaimistoa, mikäli niille aiheutuu vahinkoa em. tapauksissa.

Tontit 13, 14 ja 15 vastaavat omistamiensa tonttivesijohdon sekä lämmitysputkien ja sähköjohdon hoidosta, ylläpidosta, huollosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uudelleen rakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Tontit 13, 14 ja 15 vastaavat omistamiensa tonttivesijohdon sekä lämmitysputkien ja sähköjohdon osalta niistä vahingoista, jotka aiheutuvat ko. putkien ja johtojen toiminnasta tai toimintahäiriöistä Tontin 1 alueella.

Kummallakin Osapuolella on oikeus korvauksetta päästä tekemään rasitteiden ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöitä toisen Osapuolen tontille ja rakennukseen. Töistä ja niiden arvioidusta kestosta ilmoitetaan aina vähintään 5 vuorokautta etukäteen, ellei kyse ole hätäkorjauksesta tai muista toimenpiteistä, jotka eivät siedä viivytystä. Hätäkorjauksenkin yhteydessä toiselle Osapuolelle ilmoitetaan ensi tilassa. Mikäli töiden yhteydessä tehdään muutoksia toisen Osapuolen rakennuksen rakenteisiin (läpiviennit, kiinnitykset yms.) töistä on sovittava Osapuolten kesken. Työt on suoritettava kohtuullisessa ajassa ja mahdollisimman vähän vahinkoa ja haittaa aiheuttavalla tavalla. Tonttien 13, 14 tai 15 tehdessä rasitteen kunnossapito tms. töitä, tulee oikeutetun Tontin huolehtia pelastusajon kestäväällä kulkusillalla siitä, ettei Tontin 1 kulku ja pelastusajo ajotiellä esty kuin lyhytaikaisesti ja siitä, että Tontin 1 ajotie on tarkistettava ja tarvittaessa korjattava kaivannon kohdalta vuoden kuluttua kaivannon täyttämisestä mahdollisten painumien takia. Tontin 1 tehdessä rasitteen kunnossapito tms. töitä, tulee oikeutetun Tontin huolehtia siitä, että Tontin 15 kulku taloon, autoille, jätekatokseen tms. ei esty kuin lyhytaikaisesti ja tilat sekä irtaimisto suojataan tarpeellisin osin tai viedään väliaikaiseen varastoon töiden ajaksi. Töiden jälkeen oikeutetun tontin on kunnostettava kustannuksellaan rasitetun tontin alue ja/tai rakennus ja saatettava se kaikin puolin töitä edeltäneeseen tilaan.

Oikeutettu tontti vastaa niistä vahingoista, joita mahdollisesti aiheutuu rasitteiden ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä toisen Osapuolen tontille, rakennukselle tai muulle toisen Osapuolen omaisuudelle (kuten putkille ja johdoille) taikka tiloissa olevalle irtaimistolle tai tilojen käyttäjille tai vuokralaisille.

Mikäli Tontin 15 pihalla tai rakennuksessa tehdään Tontin 15 toimesta sellaisia rakennustoimenpiteitä tms. töitä, jotka vaativat Tontin 1 johtojen väliaikaista siirtämistä tai muita väliaikaisia järjestelyitä, vastaa Tontti 15 näistä toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli putkia, johtoja ym. laitteita ja rakennelmia uusitaan, ne sijoitetaan samaan paikkaan, ellei osapuolten kesken muuta sovita tai viranomaisen muuhun velvoita. Putkien uusimisen yhteydessä putket ja johdot asennetaan ja suojataan uusimisen ajankohtana voimassa olevien määräysten mukaisesti.

Yhteisen putkiosuuskien ja laitteiden hoidosta, ylläpidosta, huollosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uudelleen rakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat huoneistojen lukumäärän suhteessa. Yhteisten putkiosuuskien, laitteiden ja vesimittarihuoneen kunnossapitotöiden, korjausten, peruskorjausten ja uudelleen rakentamisen toimenpiteistä ja toteuttamisesta sovitaan yhdessä etukäteen, ellei kyse ole hätäkorjauksesta, joka ei siedä viivytystä.

Tontilla 1 on hallussaan avain, jolla se pääsee kellarikäytävään ja vesimittaritilaan lukemaan vesimittarin. Mikäli Tontti 15 uudistaa lukituksen, Tontille 1 luovutetaan uusi avain/avausmekanismi näihin tiloihin. Muihin tiloihin, joissa Tontin 1 putket kulkevat Tontti 1 pääsee Tontin 15 edustajan kanssa sovittaessa ja siten, että pääsy on hätäkorjauksissa mahdollisimman viiveetön.

Perustettavista rasitteista ei suoriteta korvauksia puolin eikä toisin.

Mikäli Osapuolen rasite tai rasitteet käyvät tarpeettomiksi, oikeutettu Osapuoli poistaa kustannuksellaan tarpeettomaksi käyneet putket, laitteet ja muut rasiteoikeuden nojalla tekemänsä kiinnitykset ym. näkyviltä osin, kunnostaa rasitetun tontin pihan ja rakennuksen rakenteet ennalleen ja huolehtii, että piiloon jääviltä osin putket ovat asiallisesti poistettu käytöstä eivätkä ne aiheuta rasitetulle tontille ylimääräisiä ongelmia tai kustannuksia. Rasitteen käydessä tarpeettomaksi rasite poistetaan korvauksetta rekisteristä oikeutetun Tontin toimesta ja kustannuksella.

### **3.3 Rekisteröinti**

Osapuolilla on toista Osapuolta enempää kuulematta oikeus hakea tässä sopimuksessa tarkoitettujen rasitteiden rekisteröintiä sekä tehdä tarvittavat rekisteröinnin edellyttämät toimenpiteet. Mainittujen rasitteiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat Osapuolet puoliksi. Kaupunki ei vastaa näistä kustannuksista.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa sovittuja rasiteoikeuksia ei mahdollisesti saada rekisteröityä rasitteina, on tämä sopimus kuitenkin voimassa Osapuolten välillä yksityisoikeudellisena sopimuksena.

Mikäli rasitteet rekisteröivä viranomaisen edellyttää tarkennuksia ja/tai muutoksia edellä mainittuihin rasitteisiin, sopivat Osapuolet ko. tarkennuksista ja/tai muutoksista elleivät ne ole vastoin jonkin Osapuolen perusteltua etua tai järjestelyn tarkoituksenmukaisuutta. Vähäiset muutokset rasitteisiin eivät vaikuta tämän sopimuksen sitovuuteen.

Tämä sopimus liitetään tontin 1 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tai muuhun luovutusasiakirjaan.

#### 4. KAUPUNGIN VASTUUN RAJAUS

Helsingin kaupunki hyväksyy tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt, mutta ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista, kustannuksista eikä velvollisuuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista, kustannuksista ja velvollisuuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

Kaupungin omistuksessa olevaan tonttiin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

#### 5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA TARKISTAMINEN

Tätä rasitesopimusta voidaan muuttaa vain Osapuolten kirjallisesti tekemällä sopimusmuutoksella.

#### 6. VOIMAANTULO JA SIIRTÄMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Ennen allekirjoitusta sopimus tulee hyväksyä kummankin asuntoyhtiön yhtiökokouksessa.

Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään kiinteistönsä hallinta- tai omistusoikeuden, siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeutensa ja velvollisuutensa uudelle vuokralaiselle tai omistajalle.

#### 7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli Osapuolet eivät pääse asiassa yhteisymmärrykseen, asia voidaan saattaa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

#### 8. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) samasanaista allekirjoitettua kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle, yksi (1) Kaupungille liitettäväksi tonttien maanvuokrasopimukseen tai muihin luovutusasiakirjoihin ja yksi (1) viranomaisille rekisteröintiä varten.

Helsingissä, 21.5.2021

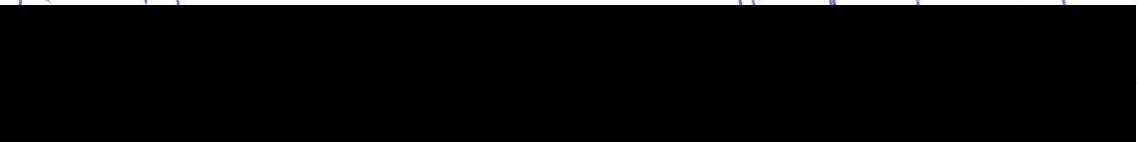
Helsingissä, 2.6.2021

Tonttien 91-29- 45-13, 14 ja 15 omistajana;

Tontin 91-29-45-1 haltijana;

As Oy Laajasuontie 16-22

Asunto-Osakeyhtiö Villa Furuhäll



Hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen puheenjohtaja

Helsingissä, \_\_. \_\_. 2021

Tontin 91-29-45-1 omistajana;

Helsingin kaupunki

---

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit

**LIITE 1** Rasitepiirros, rasitealueet pihalla  
**LIITE 2** Rasitepiirros, rasitealue yläkellari  
**LIITE 3** Rasitepiirros, alakellari





