

KAUPPAKIRJA

Myyjä	Kapiteeli Oyj ("Myyjä")
Y-tunnus	1508521-1
Osoite	Pieni Roobertinkatu 7, PL 204 00131 Helsinki
Ostaja	NCC Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun ("Ostaja")
Y-tunnus	1765514-2
Osoite	Mannerheimintie 103a, PL 13 00281 Helsinki
Kaupan kohde	<p>Oheiseen liitekarttaan merkitty määräala Helsingin kaupungin Tapanilan kylän Valtion rautateiden hiekanotto -nimisestä lunastusyksiköstä RN:o 3:305 olevasta määräalasta M603 (91-429-3-305-M603, määräala).</p> <p>Kaupan kohteena olevan määräalan pinta-ala on noin 4.572 m² ja se muodostaa kokonaisuudessaan asemakaavan mukaisen 39. kaupunginosan korttelin 39157 tulevan tontin n:o 1.</p>
Kauppahinta	Kauppahinta on miljoona yhdeksänkymmentätuhatta (1.090.000) euroa.
Maksuehdot	<p>Kauppahinta maksetaan Myyjän pankkitilille Nordea Pankki 157230-314997 yhden (1) viikon kuluessa siitä, kun Myyjä on toimittanut Ostajalle Kaupan kohteen maaperän kunnostustyön loppuraportin.</p> <p>Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, maksaa Ostaja viivästyneelle määrälle laillisen viivästyskoron eräpäivästä maksupäivään.</p>
Muut ehdot	<ol style="list-style-type: none">1. Omistusoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.2. Hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.3. Ostaja on tutustunut 27.12.2005 päivättyihin määräalaa M603 koskeviin lainhuuto- ja rasitustodistukseen.4. Ostaja on tutustunut kantakiinteistön RN:o 3:305 kiinteistörekisterin otteeseen. Kiinteistörekisterin otteesta ilmenevin tavoin kantakiinteistöön ei ole perustettu rasitteita. Edelleen Ostaja on tutustunut kaupan kohteen ja sen ympäristön kaavamääräyksiin ja kaavakarttaan. Kaupan kohde sijaitsee asemakaava-

alueella ja kohteen kaavamerkintä on A. Kaupan kohteena olevan tulevan tontin rakennusoikeus on 2.000 kem².

5. Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja sen rajoihin. Ostaja on voinut käyttää haluamiaan asiantuntijoita tutkiessaan kaupan kohteena olevaa kiinteistöä. Alue on rakentamaton; alueella aiemmin olleet teollisuusrakennukset on purettu.

Ympäristösuojelulain (86/2000) 104 §:n viitaten Myyjä toteaa, että alue on Myyjän tietojen mukaan aiemmin ollut rautatielaitoksen käytössä mm. veturien hiilivarastona ja teollisuus- sekä varastokäytössä. Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteen maaperä on aiemman toiminnan vuoksi todettu likaantuneeksi raskasmetalleilla, PCB-yhdisteillä, öljyillä ja asbestilla niin kuin alla mainituista tutkimusraporteista ilmikäy. Kaupan kohteen maaperässä on ollut Rajatien itäpuolella aiemmin toimineen asbestitehtaan kuona-aineita ja rautatietoiminnasta jäänyttä hiiltä sekä myös muiden toimijoiden toiminnasta aiheutunutta likaantumista. Ostaja on huolellisesti tutustunut aluetta koskeviin seuraaviin tutkimusraportteihin:

- Suomen IP-Tekniikka Oy, 30.3.2000
- Ramboll Finland Oy, 29.7.2004
- Suomen IP-Tekniikka Oy, 12.8.2004

Edelleen ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteen ympäristössä mm. Hiidenkiven puistossa on todettu maaperän likaantumista ja mittavia kunnostustoimia on tehty lunastusyksikön RN:o 3:305 alueen lisäksi Tapanilan suorkoulun alueella ja Rajatien katualueella.

Myyjä on vuonna 2005 teettänyt kaupan kohteen maaperän kunnostamisen ympäristöviranomaisten lupapäätöksessä No YS 818/13.6.2005 annettujen ehtojen mukaisesti siten, että asemakaavan mukaiset asuinalueet voidaan rakentaa asuinkäyttöön. Kaupan kohteen kunnostustyö on valmistunut joulukuussa 2005, josta laadittava loppuraportti toimitetaan Uudenmaan ympäristökeskukseen sekä Ostajalle heti sen valmistuttua. Ostaja on huolellisesti tutustunut puhdistushanketta koskevaan aineistoon ja ympäristölupaan. Ostajalla on ollut mahdollisuus seurata kunnostustyön toteuttamista.

Myyjä vastaa siitä, että kaupan kohden on puhdistettu ympäristöviranomaisen em. lupapäätöksen No YS 818/13.6.2005 mukaiseen tasoon. Muilta osin Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisena ja siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Ostaja ja Myyjä toteavat, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

6. Ostaja ja Myyjä vastaavat kaupan kohteen kuluista omistusajoiltaan. Myyjä vastaa kuitenkin yksin kaupantekovuonna maksuun pantavasta kiinteistöverosta.
7. Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtainta eikä irtaimen myynnistä ole tehty eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

8. Ostaja vastaa kaupan kohteen lainhuudatuskuluista ja kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta sekä tulevan tontin lohkomisesta aiheutuvista kustannuksista.
9. Ostaja on tietoinen siitä, että Helsingin kaupungilla on etuosto-oikeus kaupan kohteeseen Etuostolaissa säädetyllä tavalla.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä 27.12.2005

KAPITEELI OYJ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Koivu
johtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Markku Mikala
myyntipäällikkö

NCC Rakennus Oy
perustettavan yhtiön lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

pp. Markku Hainari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

pp. Markus Pitkänen

Kaupanvahvistajan lauseke

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Kari Koivu ja Markku Mikala luovuttajan Kapiteeli Oyj:n puolesta ja Markku Hainari ja Markus Pitkänen luovutuksensaajan perustettavan yhtiön lukuun toimivan NCC Rakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 27.12.2005

kaupanvahvistaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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



