



CATELLA PROPERTY GROUP

Lopullinen kauppakirja

Myyjä Oy Hartwall Ab

Osoite Atomitie 2a, 00370 Helsinki

Y-tunnus 0213454-7

Ostaja Rakennusosakeyhtiö Hartela perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

Osoite Kaupintie 2, 00440 Helsinki

Y-tunnus 0196430-3

Kaupan kohde Kaupan kohteena ovat seuraavat tontit, sekä tonteilla sijaitsevat rakennukset:

Kiinteistötunnus: 91-32-37-14
91-32-37-15
91-32-37-19

Kohteen osoite Kohteen osoite on Ajomiehentie 1-11, Helsinki

Maa-alueen ja rakennusten pinta-ala ja tilavuus

Tonttien yhteinen pinta-ala on 17.321 m².

Tontilla nro 14 sijaitsee vuonna 1967 rakennettu teollisuus- ja varastorakennus, jonka kerrosala on noin 2.668 kem² ja tilavuus noin 8.958 m³.

Tontilla nro 19 sijaitsee vuonna 1990 valmistunut logistiikkarakennus, jonka kerrosala on noin 10.618 kem² ja tilavuus noin 146.823 m³.

Tontti nro 15 on rakentamaton.

Tiedot tonteista ja rakennuksista perustuvat asiakirjoista ja julkisista rekistereistä saatuihin tietoihin.

Kaavoitus

Alueella on voimassa asemakaava. Ostaja on tietoinen voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan sisällöstä ja niiden vaikutuksesta kaupan kohteena olevien tonttien rakentamismahdollisuuksiin.

Kaupan ehdot

Tällä kauppakirjalla luovutetaan kauppakirjassa mainitut kiinteistöt ostajalle seuraavilla ehdoilla.



CATELLA PROPERTY GROUP

1. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa (7.000.000) euroa. Kauppahinta ei perustu maa-alueen tai rakennuksen pinta-alaan.

2. Maksuehdot

Koko kauppahinta 7.000.000 euroa maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

3. Omistusoikeuden siirtyminen ja pysyminen sekä vaaranvastuu

Omistusoikeus ja vaaranvastuu siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

4. Kiinnitykset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön ei kohdistu muita kiinnityksiä tai panttioikeuksia, kuin 21.11.2005 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevät, yhteensä 12.319.022 euron määräiset haltijavelkakirjat / ja / panttikirjat. Kaikki kiinnitetyt pantti- ja haltijavelkakirjat luovutetaan ostajalle ilman eri korvausta ja lainoittamattomina sen jälkeen, kun ostaja on täyttänyt kauppakirjaan perustuvat velvoitteensa.

5. Kiinteistöjen hallinnan luovutus

Hallintaoikeus kiinteistöön kiinteistötunnus 91-32-37-15 siirtyy ostajalle välittömästi kaupanteon jälkeen. Lisäksi ostaja saa välittömästi kaupanteon jälkeen hallintaansa sen osan tontista kiinteistötunnus 91-32-37-19, jolla sijaitsee ns. korkeavarastorakennus. Lisäksi ostajan hallintaan jäävät välittömästi kaupanteon jälkeen ns. korkeavarastorakennus sekä se osa tontista kiinteistötunnus 91-32-37-19, jota ei koske saman aikaisesti tämän kaupan teon yhteydessä solmittava huoneenvuokrasopimus.

Myyjän hallintaan jää vielä 6 kk:n ajaksi kaupanteon jälkeen tontti kiinteistötunnus 91-32-37-14 ja tontilla sijaitseva rakennus. Hallintaoikeus on korvaukseton, mutta myyjä vastaa kaikista kiinteistön käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupanteon yhteydessä ostajan ja myyjän välillä laaditaan huoneenvuokrasopimus, jolla sovitaan tontin kiinteistötunnus 91-32-37-19 itäosan ja tällä tontinosalla sijaitsevan terminaalarakennuksen käytöstä.

Kiinteistöä koskevat vakuutukset jäävät voimaan, kunnes kaupan osapuolet toisin sopivat.

6. Kiinteistöön kohdistuvat maksut

Myyjä vastaa kaikista kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista kaupantekopäivään saakka. Kiinteistöön kohdistuvista maksuista ja veroista, joiden peruste on syntynyt ennen kauppaa tai jotka kohdistuvat kauppaa edeltävään aikaan, vastaa myyjä. Vuoden 2005 kiinteistöveroista vastaa kuitenkin myyjä.

Myyjä on jättänyt Helsingin verotoimistoon oikaisulautakunnalle osoitetun valituksen vuosien 2000-2004 kiinteistöverojen määräytymisperusteista ja maksetuista

CATELLA PROPERTY GROUP

kiinteistöveroista. Mikäli valituksen perusteella kiinteistöveronpalautuksia vuosilta 2000-2004 tulee, ne maksetaan myyjälle.

7. Kohteen hyväksyminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut kiinteistöihin ja niillä oleviin rakennuksiin. Ostaja on tutustunut lainhuutotodistuksiin, rasiustodistuksiin ja kiinteistörekisteriotteisiin, kiinteistöjen rakennusoikeuteen sekä kaavamääräyksiin. Myyjä vakuuttaa kertoneensa kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla on ollut merkitystä ostajalle kaupan päättämisessä.

Myyjä vakuuttaa myös, että kiinteistöillä on käytettävissä olevien tietojen mukaan harjoitettu vain virvoitusjuomien käsittely- ja varastointitoimintaa korkeavaraston ja siihen välittömästi liittyvän terminaaliolosuhteiden valmistumisesta lähtien. Myyjällä ei ole tiedossaan, että kiinteistöillä olisi tavanomaisesta poikkeavia jätteitä, maaperän ei ole todettu saastuneen eikä kiinteistöillä tai sen maaperässä ole sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voisivat saastuttaa maaperää.

Ramboll Oy on tehnyt myyjän toimeksiannosta kaupan kohteissa selvityksen maaperän puhtaudesta ja ostaja on tutustunut selvitykseen. Ostajalle on luovutettu kopio tästä selvityksestä.

Osapuolet ovat sopineet siitä, että kaupan kohteen naapurikiinteistöjen käyttöä koskevien mahdollisten lupa- ja päätösasioiden selvittäminen on ollut ostajan velvollisuus eikä myyjä vastaa mahdollisista virheistä näihin liittyen.

8. Kiinteistön varusteet ja irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole eri sopimuksella myyty irtainta omaisuutta. Kauppahintaan sisältyy korkeavaraston varastointitekniikka ja hyllyt.

9. Lainhuuto ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuuto- ja kiinteistönmuodostamiskustannuksista sekä varainsiirtoverosta.

10. Aikaisemmat kiinteistökaupat

Osapuolet eivät ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain (608/77) 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

11. Sähköliittymäsopimus

Myyjä siirtää ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella kiinteistöä koskevan Helsingin kaupungin Energialaitoksen kanssa tehdyn sähköliittymäsopimuksen ilman eri korvausta. Ostaja ilmoittaa siirrosta Helsingin kaupungin Energialaitokselle viipymättä. Ostaja vastaa siirrosta mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista.



CATELLA PROPERTY GROUP

12. Arvonlisävero

Ostajan ja myyjän välillä laadittava, osaa kaupan kohteena olevia kiinteistöjä ja rakennuksia koskeva huoneenvuokrasopimus tehdään siten että myyjä vastaa siitä että vuokralainen on arvonlisäverovelvollinen.

13. Oikeuksien luovuttaminen

Mikäli ostaja ennen omistusoikeuden siirtymistä maakaaren (540/95) 2 luvun 14 §:n perusteella luovuttaa kauppakirjaan perustuvat oikeutensa, ei ostaja vapaudu kauppakirjaan perustuvista velvoitteistaan myyjää kohtaan, ellei toisin erikseen sovita.

14. Muut kaupan ehdot

Ostajan ja myyjän välillä on kauppaa tehtäessä vielä neuvottelut kesken asioista, jotka koskevat mm. lämmön johtamista kiinteistölle, Ajomiehentien yli kulkevan sillan tulevaa käyttöä jne. Kaikista kaupan kohteena olevaa kiinteistöä koskevista neuvottelun alaisina olevista seikoista, joita ei tässä kauppakirjassa ole mainittu, ostaja ja myyjä sopivat erillisellä sopimuksella.

Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Kauppakirjaa on laadittu neljä samansisältöistä kappaletta, kaupan osapuolille, kaupanvahvistajalle sekä Catella Property Oy:lle.

Helsingissä 30.11.2005

Oy Hartwall Ab
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rakennusosakeyhtiö Hartela perustettavan
 tai perustettavien yhtiöiden lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajan puolesta Pertti Purovesi ja Kimmo Lautanen valtakirjalla ja luovutuksensaajan puolesta Kimmo Aspholm valtakirjalla, ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on laadittu maakaaren (540/95) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 30.11.2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Julkinen kaupanvahvistaja
 Virka-asema / käräjäoikeuden määräämä
 Tunnus:

Ari Lagerstedt
 mittausteknikko
 Helsingin kaupunki
 julkinen kaupanvahvistaja 0919/3

