

2134/09

KAUPPAKIRJA

1. MYYJÄ

- 1.1 Albany International Oy (Y-tunnus 0107916-0), Ruosilantie 10, 00390 Helsinki ("Myyjä").

2. OSTAJA

- 2.1 Kiinteistö Oy Helsingin Ruosilantie 10 (entinen Prionor 7 Oy, Y-tunnus 2263337-8), % Sampo Oyj, Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki ("Ostaja").

3. KAUPAN KOHDE

- 3.1 Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin 32. kaupunginosassa 48. korttelissa 1. tontilla sijaitseva teollisuuskiinteistö 91-32-48-1 rakennuksineen ("Kiinteistö").
- 3.2 Kiinteistörekisteriotteen mukaan

liite: 1

Kiinteistön pinta-ala on 1,8597 hehtaaria ja Myyjän ilmoituksen mukaan Kiinteistöllä olevien rakennusten pinta-ala on noin 10.718 m². Kumpaakaan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, eikä kumpikaan pinta-alatieto ole ollut merkityksellinen kaupan ehtojen määräytymisessä.

- 3.3 Kaupan kohde on merkitty kauppakirjan liitteenä olevaan karttaliitteeseen:

liite: 2.

- 3.4 Kiinteistöllä olevat rakennukset ovat valmistuneet seuraavasti:

- (a) tuotantotilat (1965 osa 1, 1982 osa 2 ja 2004 osa 3);
- (b) toimistotilat (1965 osa 1 ja 2004 osa 2)
- (c) tuotanto- ja toimistotilojen laajennus (1982 ja 2003).

4. KAUPPAHINTA

- 4.1 Kiinteistön kauppahinta on viisimiljoonaasatatuhatta euroa (EUR 5.100.000,-) ("Kauppahinta").

5. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

- 5.1 Kauppahinnasta Ostaja maksaa tämän kauppakirjan ("Kauppakirja") allekirjoitustilaisuudessa Myyjän osoittamalle tilille viisimiljoonaakusi-kymmentäkuusituhattaneljäsatä euroa (EUR 5.066.400,-), minkä määrän Myyjä kuittaa vastaanotetuksi Kauppakirjan allekirjoituksin.
- 5.2 Loppuosan Kauppahinnasta, kolmekymmentäkolmetuhattakuusisataa euroa (EUR 33.600,-), Ostaja maksaa Myyjän osoittamalle tilille heti sen jälkeen kun Myyjä on luovuttanut panttikirjat 9685 ja 9686 Ostajalle tai vaihtoehtoisesti toimittanut Ostajalle todistuksen siitä, että kyseiset panttikirjat ovat kuoletettu.

6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

- 6.1 Omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle välittömästi kun Kauppahinta on maksettu edellä kohdan 5.1 mukaisesti.

7. VASTUU VAHINGOSTA

- 7.1 Vaaranvastuu Kiinteistöstä ja sillä olevista rakennuksista siirtyy Myyjältä Ostajalle välittömästi.

8. VEROT JA MAKSUT

- 8.1 Kiinteistöä koskevista veroista ja muista maksuista sekä hoito- ja ylläpitokustannuksista vastaa Myyjä tähän päivään saakka ja Ostaja sen jälkeiseltä ajalta.
- 8.2 Kiinteistöveron vuoden 2009 osalta suorittaa Myyjä ja sen jälkeen Ostaja.
- 8.3 Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

9. RASITUKSET

- 9.1 Kiinteistöä rasittaa seuraavat Kiinteistöä koskevasta rasitustodistuksesta ilmenevät rasitukset:

liite: 3.

- 9.2 Kiinteistö myydään kaikista velkarasituksista vapaana.
- 9.3 Myyjä luovuttaa Ostajalle Kauppahinnan maksua vastaan Kiinteistöön kiinnitetyt alkuperäiset panttikirjat.

10. VAKUUTUKSET

- 10.1 Myyjä sitoutuu pitämään voimassa Kiinteistöä koskevat nykyiset vakuutukset yhden (1) viikon ajan tästä päivästä, jonka jälkeen Myyjän velvollisuus vakuuttaa Kiinteistö päättyy.

11. OSTAJAN TUTUSTUMINEN KIIINTEISTÖÖN

- 11.1 Ostaja on ennen Kauppakirjan allekirjoittamista tutustunut Kiinteistöä koskevaan

(a) kiinteistörekisteriotteeseen:

liite: 1:

(b) rasiustodistukseen:

liite: 3:

(c) lainhuutodistukseen:

liite: 4:

ja hyväksyy Kiinteistön tätä kauppaa varten niillä Kiinteistöä koskevilla tiedoilla, jotka ilmenevät näistä asiakirjoista.

- 11.2 Ostaja on ennen Kauppakirjan allekirjoittamista suorittanut Kiinteistön maaperää koskevan ympäristötutkimuksen:

liite: 5

ja Kiinteistöllä olevien rakennusten rakenne- ja kuntokartoituksen:

liite: 6.

Ostaja hyväksyy Kiinteistön tätä kauppaa varten niillä Kiinteistöä ja sillä olevia rakennuksia koskevilla tiedoilla, jotka ilmenevät näistä asiakirjoista.

- 11.3 Ostaja on tutustunut Kiinteistöön rakennuksineen paikan päällä ja hyväksyy Kiinteistön rakennuksineen tätä kauppaa varten niine havaintoineen jotka Ostaja paikan päällä suoritetussa tutustumisessa on voinut tehdä.
- 11.4 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskevaan kaavatilanteeseen asianomaisten viranomaisten luona. Ostaja hyväksyy Kiinteistön tätä kauppaa varten niillä Kiinteistöä koskevilla tiedoilla, jotka kyseessä olevilla viranomaisilla on.
- 11.5 Ympäristösuojelulain (86/2000) 104 §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa Ostajalle, että Myyjä on käyttänyt Kiinteistöä paperiteollisuudelle tarkoitettujen tekstiiliviivojen valmistustoimintaa varten.

12. MYYJÄN VAKUUTUKSET

- 12.1 Myyjä vakuuttaa Kiinteistön suhteen tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä, että
- (a) Myyjä omistaa Kiinteistön ja on oikeutettu disponoimaan Kiinteistöstä tämä Kauppakirjan mukaisesti.
 - (b) Myyjän hallitus on asianmukaisesti päättänyt Kiinteistön myymisestä tämän Kauppakirjan mukaisesti.
 - (c) Kiinteistöön ei kohdistu muita velkarasituksia kuin ne jotka ilmenevät tämän Kauppakirjan liitteistä.
 - (d) Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöä koskevat kiinteistö-, rekisteri-, lainhuuto- ja rasiustiedot ovat ajan tasalla ja paikkansapitäviä.
 - (e) Myyjän tiedossa ei ole seikkoja jotka estäisivät Ostajaa saamasta lainhuudon Kiinteistöön.
 - (f) Myyjä ei ole tietoinen, että Kiinteistön maapohjaan olisi päästetty kemikaaleja tai muita myrkyllisiä aineita, jotka olisivat voineet aiheuttaa vahinkoa Kiinteistön maaperälle tai muuta ympäristövahinkoa.
 - (g) Viranomaiset eivät ole vaatineet Myyjältä Kiinteistön maapohjan puhdistamista, eikä Myyjän tiedossa ole, että tällaista puhdistamista tarvittaisiin.
 - (h) Myyjän tiedon mukaan ympäristöviranomainen tai muu viranomaistaho ei ole esittänyt Myyjälle kirjallista ilmoitusta tai kirjallista vaatimusta, jonka mukaan Myyjä Kiinteistöllä rikkoisi ympäristölainsäädäntöä.
 - (i) Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöön ei kohdistu oikeudenkäyntejä tai välimiesoikeudenkäyntejä, eikä Myyjän tiedossa ole, että tällaiset olisivat uhkaamassa.

13. MYYJÄN KORVAUSVELVOLLISUUS

- 13.1 Mikäli Ostajalle aiheutuu vahinkoa sen vuoksi, että
- (a) Myyjän edellä 12. kohdassa antamat vakuutukset (kokonaan tai osittain) ovat paikkansapitämättömiä (virhe); tai
 - (b) Kiinteistöön kohdistuu maakaaren 2.luvun 17 §, 18 § tai 19 § mukainen laaturvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe;
- on Myyjä velvollinen Kauppahinnan alennuksena Ostajalle korvaamaan Ostajan virheestä tai virheistä kärsimän välittömän vahingon tämän 13. kohdan mukaisesti.
- 13.2 Myyjä ei kuitenkaan ole korvausvelvollinen milloin Ostajan kärsimä vahinko perustuu seikkaan, jonka Ostaja edellä 11. kohdan perusteella tai muutoin tiesi tai olisi pitänyt tietää.

- 13.3 Ostajalla ei virheen perusteella ole oikeutta purkaa kauppaa.
- 13.4 Myyjän enimmäisvastuu Ostajaa kohtaan tämän 13. kohdan mukaan on rajoitettu kahteenkymmeneen prosenttiin (20%) Kauppahinnan kokonaismäärästä.
- 13.5 Ostajan on esitettävä mahdolliseen virheeseen perustuvan vaatimuksensa viimeistään kuudenkymmenen (60) päivän sisällä virheen havaitsemisesta ja joka tapauksessa kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Kauppakirjan allekirjoittamisesta, lukuun ottamatta ympäristövahinkojen korvaamisesta annettuun lakiin (737/1994) perustuvia vaatimuksia, jotka on esitettävä kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa Kauppakirjan allekirjoittamisesta uhalla, että Ostajan vaatimus muutoin on vanhentunut eikä Myyjä enää ole siitä vastuussa.

14. SÄHKÖ-, VESI- JA KAUKOLÄMPÖLIITTYMÄT

- 14.1 Myyjä siirtää tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivästä lukien Kiinteistöä koskevan Fortum Oyj:n kanssa tehdyn sähkösopimuksen (sopimus n:o 3296585, käyttöpaikan n:o 135731), sähkön liittymäsopimuksen, Helsingin Veden kanssa tehdyn vesiliityntäsopimuksen (sopimus n:o 207034, käyttöpaikan n:o 9200) ja Helsingin Energian Oy:n kanssa tehdyn kaukolämpöliityntäsopimuksen (kulutuspaikka n:o 3928, mittarin n:o 1667) Ostajalle ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan näiden sopimusten siirrosta Fortum Oyj:lle, Helsingin Vedelle ja Helsingin Energia Oy:lle.

15. ARVONLISÄVERO

- 15.1 Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa Kiinteistön kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvän arvonlisäveron vähennysoikeus siirtyy Ostajalle arvonlisäverolain 121 e §:n mukaisesti välittömästi.
- 15.2 Myyjä luovuttaa tätä Kauppakirjaa allekirjoittaessa Ostajalle arvonlisäverolain 209 g §:n mukaisen selvityksen.
- 15.3 Ostaja vakuuttaa, että Ostaja on merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin ja Ostaja antaa Myyjälle arvonlisäverolain 209 i §:n mukaisen selvityksen siitä, että Kiinteistö hankitaan Ostajan liiketoimintaa varten. Mikäli Ostaja ostaa Kiinteistön vuokrattavaksi edelleen, sitoutuu Ostaja hakeutumaan Kiinteistön osalta vuokraustoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi.
- 15.4 Mikäli Myyjä joutuu palauttamaan Kiinteistön kiinteistöinvestointeihin kohdistuvia arvonlisäverovähennyksiä sen vuoksi, että Ostajan edellä 15.3 kohdassa antama vakuutus tai sitoumus ovat paikkansapitämättömiä, sitoutuu Ostaja korvaamaan Myyjälle täysimääräisesti Myyjän mahdollisesti palautettavat arvonlisäverovähennysten määrät.

16. ETUOSTOLAKI

- 16.1 Helsingin kaupungin mahdollisesti käyttäessä etuosto-oikeuttaan noudatetaan etuostolain määräyksiä.
- 16.2 Myyjä ja Ostaja ilmoittavat, ettei heidän välillään ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehty etuostolain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja kiinteistökauppoja.

17. SOPIMUSKAPPALEET

- 17.1 Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) alkuperäistä kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupan vahvistajalle.

Helsingissä, joulukuun 18. päivänä 2009

Albany International Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lars Fagerholm

Kiinteistö Oy Helsingin Ruosilantie 10

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kim Westberg

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Markku Halme

KAUPANVAHVISTUS:

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että tämän Kauppakirjan allekirjoittajat Lars Fagerholm, Myyjän, Helsingistä olevan Albany International Oy:n edustajana ja Kim Westberg ja Markku Halme, Ostajan, Helsingistä olevan Kiinteistö Oy Helsingin Ruosilantie 10:n edustajina, ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

OLLI PEKKA SIRO

Julkinen notaari notarius publicus
706M4, p. 6954 4222

