

1477/05
1(4)**KAUPPAKIRJA****Kaupan osapuolet****Myyjä**

Wärtsilä Oyj Abp
Y-tunnus 0128631-1
John Stenberginranta 2, 00530 Helsinki

Ostajat

1) Skanska Talonrakennus Oy
Y-tunnus 1772433-9
Paciuksenkatu 25, 00270 Helsinki

osuus
4934/18000

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

ja

2) Oy Alfred A. Palmberg Ab
Y-tunnus 0112448-6
Esterinportti 2, 00240 Helsinki

osuus
4066/18000

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

Kaupan kohde**Kiinteistö**

Puolen (½) suuruinen määräosa Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan korttelissa 126 sijaitsevasta tontista nro 1.

Kiinteistötunnus: 91-23-126-1

Kaavoitustilanne

Tontti nro 1 on 13.6.2005 lainvoiman saaneessa asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK. Tontin nro 1 alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 18.000 kem².

Kaupan ehdot**1. Kauppahinta ja maksuehdot**

Kauppahinta on kuusimiljoonaa seitsemänsataakaksikymmentäkolmetuhatta (6.723.000) euroa.

2(4)

Skanska Talonrakennus Oy:n (perustettavan yhtiön lukuun) osuus kauppahinnasta on kolmemiljoonaa kuusisataaseitsemänkymmentäkuusituhatta viisisataa (3.676.500) euroa ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n (perustettavan yhtiön lukuun) osuus kauppahinnasta on kolmemiljoonaa neljäkymmentäkuusituhatta viisisataa (3.046.500) euroa.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan 13.7.2005 mennessä Myyjän pankkitilille Nordea 200138-10208.

Viivästyskorko on korkolain (340/2002) mukainen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3. Maksamattoman kauppahinnan vakuus

Myyjällä on oikeus hakea nyt myytävään tontin määröosaan ostajaa kuulematta yhteismäärältään 6 723 000 euron määräiset kiinnitykset kauppahinnan maksamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle. Ostaja ja myyjä toimittavat lainhuuto- ja kiinnityshakemukset samanaikaisesti käräjäoikeuteen.

4. Rasitukset ja rasitteet

Kaupan kohteena oleva kiinteistö on vuokrattu Varmalle pysäköintialueeksi. Vuokrasopimus on irtisanottu päättymään viimeistään 30.9.2005.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, ettei kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistu mitään muita rasituksia, rasitteita tai muita oikeuksia tai sitoumuksia, jotka eivät ilmene Ostajalle kaupan teon yhteydessä luovutetuista kohdassa 9 tarkoitetuista asiakirjoista.

5. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset ja kiinteistön tuotot

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Kaupantekovuodelta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa Myyjä ja Ostaja suhteessa 1/2-1/2.

Ostaja saa hyväkseen kiinteistön tuotot omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.

3 (4)

6. Maankäyttösopimus 26.4.2005

Ostaja ottaa omistusoikeuden siirryttyä vastatakseen kaikista Helsingin kaupungin ja Wärtsilä Oyj Abp:n välillä 26.4.2005 allekirjoitetusta maankäyttösopimuksesta myyjälle johtuvista velvoitteista lukuun ottamatta kohtia A1 ja A2 sekä kohdassa B2 mainittua yhteispihan investointikustannuksen maksamista suuruudeltaan 252.000 euroa.

7. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kohteen maaperän on tutkimuksissa todettu olevan osittain pilaantunut. Ostaja on tutustunut Golder Associates Oy:n kiinteistöllä tekemästä maaperätutkimuksesta antamaan 17.6.2005 päivättyyn raporttiin no: 04-3938.

Myyjä vastaa kustannuksellaan kaupan kohteen maaperän puhdistamisesta siihen tasoon, jota viranomaiset asuntokäytöltä edellyttävät ja niiltä osin kuin maaperän pilaantuminen on tapahtunut ennen hallintaoikeuden siirtymistä. Puhdistustoimenpiteiden jäljiltä jäävien kuoppien täyttämisestä ja maisemoinnista vastaavat Ostajat. Ostajat sitoutuvat myötävaikuttamaan myyjän puhdistustoimenpiteiden suorittamiseen ja sallimaan myyjän tai sen edustajien kulun tontilla sekä säilyttämään sillä puhdistustoimenpiteissä käytettävän kaluston ja laitteet siihen asti kunnes puhdistustoimenpiteet on loppuun suoritetut. Myyjä vastaa siitä, että puhdistustoimenpiteet suoritetaan kiinteistön rakentamisaikataulun edellyttämässä tahdissa.

8. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

9. Kaupan perusteena olevat asiakirjat

Ostaja on perehtynyt ennen kaupasta päättämistä seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

- 1) Lainhuutotodistus 23.6.2005
- 2) Rasitustodistus 23.6.2005
- 3) Kiinteistörekisterin ote 23.6.2005
- 4) 16.12.2004 päivätty asemakaavapiirustus n:o 11359, jossa on lainvoimaisuusmerkintä päivämäärällä 13.6.2005

10. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

11. Kaupan voimaantulo

Tämä kauppa tulee Skanska Talonrakennus Oy:tä sitovaksi, kun yhtiön hallitus on hyväksynyt kaupan. Skanska Talonrakennus Oy ilmoittaa tästä hyväksymisestä kirjallisesti myyjälle heti kun hyväksymispäätös on tehty. Mikäli myyjä ei ole saanut kirjallista ilmoitusta 30.6.2005 mennessä siitä,

4 (4)

että Skanska Talonrakennus Oy:n hallitus on kaupan hyväksynyt, on myyjällä oikeus vaatia kaupan purkua Skanska Talonrakennus Oy:n osalta.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu samanlaiset kappaleet myyjälle, ostajille ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Helsingissä, kesäkuun 23. päivänä 2005.

WÄRTSILÄ OYJ ABP

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Erkki Anttila
valtakirjalla

SKANSKA TALONRAKENNUS OY

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juhani Aspara

Mika Saariketo

OY ALFRED A. PALMBERG AB

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pauli Mäkelä
valtakirjalla

Kaupanhahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Erkki Anttila valtakirjalla myyjän Wärtsilä Oyj Abp:n puolesta, Juhani Aspara ja Mika Saariketo ostajan Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun sekä Pauli Mäkelä valtakirjalla Oy Alfred A. Palmberg Ab:n puolesta omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että asiakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssa säädetyllä tavalla.

Helsingissä, kesäkuun 23. päivänä 2005.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....
LAURI HAIKARAINEN
julkisen notaari notarius publicus
706M1, p. 6954 4222