

1180/07

Telefax

Posti-M Notes 7699	Fax nro/No: _____
	Kenelle/To: _____
	Keneltä/From: _____
	Pvm/Date: 15.06.2007 Sivuja/Pages: 27

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA / REAL ESTATE SALE AND PURCHASE AGREEMENT

1. OSAPUOLET / PARTIES

Myyjä/Seller Oy Esab
 Y-tunnus/Business ID: 0107758-7
 Kotipaikka/Principal place of business: Helsinki
 Osoite/Address: Ruosilantie 18, 00390 Helsinki

Ostaja/Buyer Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 9 (Sponda Oyj:n kokonaan omistama kiinteistöosakeyhtiö / A real estate company fully owned by Sponda Oyj)
 Y-tunnus/Business ID: 0744708-3
 Kotipaikka/Principal place of Business: Helsinki
 Osoite/Address: c/o Sponda Oyj, Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki

ovat tänään tehneet tämän kiinteistön kauppakirjan (jäljempänä "Kauppakirja"). Myyjän ja Ostajan 4.6.2007 päivätyt kaupparekisteriotteet ovat tämän Kauppakirjan Liitteinä 1 ja 2.

have as of the date hereof entered into this real estate sale and purchase agreement (hereinafter the "Agreement"). Trade register extracts of the Seller and the Buyer dated on 4 June 2007 are attached hereto as Appendices 1 and 2.

2. KAUPAN KOHDE / OBJECT OF SALE

Myyjä luovuttaa Ostajalle Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelissa 42 sijaitsevan tontin 18 ja sille rakennetut, osoitteessa Ruosilantie 18, sijaitsevat rakennukset (kiinteistötunnus 91-32-42-18, jäljempänä "Kiinteistö"). Myyjän omistusoikeutta Kiinteistöön osoittava 4.6.2007 päivätty lainhuutotodistus on tämän Kauppakirjan Liitteenä 3.

The Seller shall transfer to the Buyer lot number 18 in quarter 42 of the 32nd district (Konala) of the City of Helsinki (registration number 91-32-42-18) and the buildings situated thereon at the address Ruosilantie 18 (hereinafter the "Property"). Certificate of title to the Property dated on 4 June 2007 is attached hereto as Appendix 3.

U AC

Alueelle, jolla Kiinteistö sijaitsee, on vahvistettu asemakaava. Kiinteistön käyttötarkoitus on voimassaolevassa asemakaavassa määritelty merkinnällä T (Teollisuuden ja tuotannon korttelialue).

A confirmed city plan exists in the area where the Property is located. The Property is to be used for industrial purposes and production, which is indicated in the city plan with a zoning mark "T".

3. KAUPPAHINTA / PURCHASE PRICE

Kiinteistön kauppahinta on neljämiljoonaa neljäsataatuhatta (4.400.000) euroa, josta kolmemiljoonaa kahdeksansataakaksikymmentäkahdeksantuhatta (3.828.000) euroa kohdistuu Kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin ja viisisataaseitsemänkymmentäkaksituhatta (572.000) euroa kohdistuu Kiinteistön maapohjaan (jäljempänä "**Kauppahinta**").

*The purchase price for the Property is four million four hundred thousand (4,400,000) euros, of which three million eight hundred twenty eight thousand (3,828,000) euros is allocated to the buildings situated on the property and five hundred seventy two thousand (572,000) euros for the land (hereinafter the "**Purchase Price**").*

Ostaja maksaa Kauppahinnan kaupantekopäivänä Myyjän tilille SEB 330100-01105345.

The Purchase Price shall be paid by the Buyer to Seller's bank account SEB 330100-01105345 upon signing of this Agreement.

Selvyiden vuoksi todetaan, että kauppahinta ei perustu Kiinteistön, eikä sillä sijaitsevien rakennusten pinta-aloihin.

For the avoidance of doubt, the purchase price is not based on the area (m²) of the building or the lot.

Osapuolet sopivat, että Myyjä pyrkii tekemään parhaansa löytääkseen vuokralaisen tai vuokralaiset ohessa Liitteenä 4 olevasta pohjapiirroksesta ilmeneviin Kiinteistössä kaupantekopäivänä vapaina oleviin toimisto- ja varastotiloihin, pinta-aloiltaan 400m² (toimisto) ja 850m² (varasto) ("**Vapaat Tilat**"). Vapaita Tiloja koskeva vuokrasopimus/vuokrasopimukset on allekirjoitettava viimeistään 1.8.2007. Ostaja valtuuttaa Myyjän neuvottelmaan ja sopimaan Vapaita Tiloja koskevan vuokrasopimuksen/vuokrasopimusten ehdot vuokralaisten kanssa sekä sitoutuu hyväksymään ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen/vuokrasopimukset vuokralaisten kanssa edellyttäen, että vuokrasopimuksen/vuokrasopimusten ehdot täyttävät seuraavat kriteerit:

(a) Vuokran määrä on toimistotilan osalta vähintään kymmenen (10) euroa neliömetriltä ja varastotilan osalta vähintään seitsemän ja puoli (7,5) euroa neliömetriltä;

Handwritten initials: N R

(b) Vuokra-aika alkaa viimeistään 1.9.2007;

(c) Mikäli vuokralaiset edellyttävät muutos- tai korjaustöiden suorittamista Vapaissa Tiloissa, kyseisten toimenpiteiden aiheuttamat arvioidut kustannukset eivät ylitä neljäkymmentätuhatta (40.000) euroa. Mikäli Myyjän alla esitetyllä tavalla Ostajalle allekirjoitettavaksi toimittama vuokrasopimus/vuokrasopimukset koskee Vapaita Tiloja vain osittain, tässä kohdassa mainittu muutos- tai korjaustöiden kustannusten yläraja voi kuitenkin olla enintään määrä joka vastaa vuokrattujen tilojen suhteellista osuutta Vapaista Tiloista;

(d) Vuokra-aika on vähintään kolme (3) vuotta;

(e) Vuokrasopimuksen muut ehdot vastaavat olennaisilta osiltaan voimassaolevia vuokrasopimuksia.

Siinä tapauksessa, että edellä mainitut ehdot eivät täyty, Ostaja voi perustellusta syystä kieltäytyä allekirjoittamasta vuokrasopimusta/vuokrasopimuksia. Selvyiden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa yksin vuokralaisten kanssa sovittujen edellä kohdassa (c) mainittujen muutos- tai korjaustöiden suorittamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista eikä Myyjä ole miltään osin niistä vastuussa.

Mikäli Myyjä ei ole 1.8.2007 mennessä toimittanut Ostajalle allekirjoitettavaksi Vapaita Tiloja kokonaisuudessaan koskevaa ja edellä mainitut kriteerit täyttävää vuokrasopimusta/vuokrasopimuksia, Myyjä sitoutuu maksamaan Ostajalle satatuhatta (100.000) euroa Kauppahinnan osittaisena palautuksena ("**Kauppahinnan Palautus**"). Mikäli Myyjä on edellä mainittuun päivään mennessä toimittanut Ostajalle allekirjoitettavaksi Vapaita Tiloja vain osittain koskevan ja edellä mainitut kriteerit täyttävän vuokrasopimuksen/vuokrasopimukset, Myyjä sitoutuu maksamaan Ostajalle Kauppahinnan palautuksena sen osuuden Kauppahinnan Palautuksesta, joka vastaa edelleen vapaana olevien tilojen suhteellista osuutta Vapaista Tiloista. Kauppahinnan Palautus tai sen osa on maksettava Ostajan pankkitilille nro 157230-50914 (Nordea Pankki Oyj) 30.9.2007 mennessä. Ostaja sitoutuu kohtuullisessa määrin myötävaikuttamaan siihen, että Myyjä löytää Vapaisiin Tiloihin vuokralaisen/vuokralaiset ja saa vuokrattua Vapaat Tilat edellä mainituin ehdoin.

Myyjä ei ole velvollinen maksamaan Kauppahinnan Palautusta Ostajalle, tai on velvollinen maksamaan ainoastaan suhteellisen osuuden siitä, mikäli Vapaat Tilat tai osa niistä on edellä mainittuun päivämäärään mennessä vuokrattu Ostajan omasta toimesta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan Myyjälle kaikista potentiaalisista vuokralaisista ja näiden kanssa käydyistä keskusteluista. Myyjällä on oikeus kieltää Ostajaa vuokraamasta osaa Vapaista Tiloista, mikäli tämä perustellusti heikentää Myyjän mahdollisuuksia löytää vuokralainen/vuokralaiset jäljellä oleviin Vapaisiin Tiloihin. Vastaavasti Ostajalla on oikeus kieltää Myyjää vuokraamasta osaa Vapaista Tiloista, mikäli tämä perustellusti heikentää Ostajan mahdollisuuksia löytää vuokralainen/vuokralaiset jäljellä oleviin Vapaisiin Tiloihin.

The parties agree that the Seller shall use its best efforts to find tenant/tenants to the office and warehouse premises in the Property which are vacant upon signing of this Agreement (the "Vacant Premises"). Areas of the Vacant Premises are 400m² (office) and 850m² (warehouse) and they are expressed in the floor plan attached hereto as Appendix 4. The lease agreement(s) concerning the Vacant Premises must be signed on 1 August 2007 at latest. The Buyer hereby authorises the Seller to negotiate and agree upon the terms of the lease agreement(s) concerning the Vacant Premises with the tenants. The Buyer also undertakes to approve and sign the lease agreement(s) provided that the terms of the lease agreement(s) fulfil the following criteria:

(a) The amount of rent regarding the office premises is at least ten (10) euros per square metre and regarding the warehouse premises at least seven and a half (7.5) euros per square metre;

(b) The lease term shall commence on 1 September 2007 at latest;

(c) In case that the tenants require any repair or alteration works to be carried out in the Vacant Premises, the estimated costs of such measures shall not exceed forty thousand (40,000) euros. However, in case the lease agreement(s) delivered by the Seller to the Buyer for signing concern the Vacant Premises only partially as set forth below, the maximum amount of the repair and alteration costs referred to herein shall correspond to the proportional part of the leased premises of the Vacant Premises;

(d) The lease term shall be at least three (3) years;

(e) Other material terms and conditions of the lease agreements shall be drafted in accordance with the current leases.

In case that the aforementioned criteria are not satisfied, the Buyer may on justifiable grounds refuse to sign the lease agreement(s). For purpose of clarity it is stated that the Buyer shall be solely responsible for all the repair or alteration works agreed upon with the tenants and mentioned in Paragraph (c) above. The Buyer shall also bear all the costs incurred on them and the Seller shall not in any event be responsible for such works or costs incurred on them.

In case the Seller has not delivered to the Buyer for signing the lease agreement(s) concerning the Vacant Premises as a whole and fulfilling the aforementioned criteria, the Seller undertakes to pay to the Buyer an amount of one hundred thousand (100,000) euros as a partial refund of the Purchase Price (the "Refund"). In the event that the Seller has by the said date delivered to the Buyer for signing the lease agreement(s) concerning the Vacant Premises only partially but fulfilling the aforesaid criteria, the Seller undertakes to pay to the Buyer a partial amount of the Refund that corresponds to the further vacant premises' proportional part of the Vacant Premises. The Refund or part of it shall be paid to the Buyer's bank ac-

M AZ

count number 157230-50914 (Nordea Bank plc) by 30 September 2007. The Buyer undertakes to reasonably collaborate to that the Seller will find tenant(s) to the Vacant Premises and lease the Vacant Premises on terms mentioned above.

The Seller shall not be responsible for paying the Refund to the Buyer or shall be responsible for paying only a proportional part of it in the event that the Vacant Premises are leased by the mentioned date pursuant to the Buyer's own actions. The Buyer undertakes to inform the Seller about all the potential tenants and conversations with them. The Seller shall have a right to forbid the Buyer to lease parts of the Vacant Premises if that justifiably weakens the Seller's possibilities to find tenant(s) to the remaining Vacant Premises. Correspondingly, the Buyer shall have a right to forbid the Seller to lease parts of the Vacant Premises if that justifiably weakens the Buyer's possibilities to find tenant(s) to the remaining Vacant Premises.

4. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTO / TRANSFER OF TITLE AND RIGHT OF POSSESSION

Omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöön siirtyvät Ostajalle kaupantekopäivänä Kauppahinnan suorittamista vastaan. Vapaat Tilat luovutetaan Ostajalle tyhjennettynä irtaimistosta ja siistittynä.

Title and right of possession to the Property shall pass to the Buyer upon signing of this Agreement against payment of the Purchase Price. Vacant Premises shall be handed over to the Buyer clear of movables and in a tidy condition.

5. VAARANVASTUU / LIABILITY FOR RISK

Vaaranvastuu Kiinteistöstä siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä, mihin ajankohtaan saakka Myyjä sitoutuu pitämään voimassa Kiinteistön nykyisen vakuutusturvan.

The liability for risk regarding the Property shall pass to the Buyer upon signing of this Agreement, until which time the Seller undertakes to maintain the existing insurances of the Property in force.

6. VEROT, MAKSUT JA KUSTANNUKSET / TAXES, PAYMENTS AND COSTS

Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöön kohdistuvista korjaus-, hoito- ja ylläpitokustannuksista, maksettavista veroista, jälkiveroista, veronkorotuksista ja muista viivästysseuraamuksista sekä muista mahdollisista julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpannuista maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista siltä osin, kuin ao. veron tai maksun peruste kohdistuu aikaan ennen Kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä Ostajalle.

The Seller shall be liable for all repair, management and maintenance costs for the Property, all payable taxes, residual taxes, tax increases and other consequences of delay as well as other possible administrative fees and similar obligations related to the Property, to the extent that the basis for the said tax, fee or cost relates to the time prior to the transfer of title to the Property to the Buyer.

Osapuolet vastaavat vuoden 2007 kiinteistöverosta omistusaikojensa mukaisessa suhteessa (Myyjän osuus on 6/12 ja Ostajan osuus 6/12).

The real estate tax (Fi: kiinteistövero) for the year 2007 shall be divided between the Seller and the Buyer in proportion to the ownership period in 2006 (Seller shall cover 6/12 and Buyer shall cover 6/12 of the total amount).

Ostaja sitoutuu suorittamaan Myyjälle sen arvonlisäveron määrän, joka Myyjän arvonlisäverolain (1501/1993 muutoksineen) 33 §:n nojalla on palautettava verottajalle Kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen perusteella. Ostajan suorituksesta vähennetään se määrä, jonka Ostaja joutuu tästä erästä maksamaan varainsiirtoveroa. Ostajan suoritus eräännyy maksettavaksi neljäntoista (14) päivän kuluttua sen kalenterikuukauden päättymisestä, jolloin Kiinteistön omistusoikeus ja hallinta ovat siirtyneet Ostajalle edellyttäen, että Ostaja on voinut vähentää arvonlisäverolain 104 §:n mukaisesti sen veron, joka Myyjän on palautettava verottajalle. Mikäli vähentäminen ei todistettavasti ole ollut mahdollista, Ostajan suoritus eräännyy maksettavaksi neljäntoista (14) päivän kuluttua siitä, kun Ostaja on vastaanottanut kyseessä olevan, vastaavan määrän suuruisen palautuksen. Tässä tapauksessa Ostaja ryhtyy viivytyksettä kyseisen palautuksen saamiseksi vaadittaviin toimenpiteisiin. Myyjä sitoutuu antamaan Ostajalle arvonlisäverolain 105 §:ssä tarkoitettun selvityksen.

The Buyer undertakes to compensate to the Seller the amount of value added taxes that the Seller is obliged to refund under Section 33 of the Finnish Value Added Tax Act (1501/1993, as amended) to the Finnish tax authorities as a result of the transfer of title to the Property. The amount payable by the Buyer shall be deducted by the amount of transfer tax levied on the VAT refunds. The compensation by the Buyer shall fall due within fourteen (14) days from the end of the month when the title and right of possession to the Property have been transferred to the Buyer provided that the Buyer has been able to deduct the tax refunded by the Seller according to Section 104 of the Finnish Value Added Tax Act or, verified that the deduction has not been possible, within fourteen (14) days from the date the Buyer has received an equal restitution. The Buyer shall without delay take the measures required to receive the restitution. The Seller undertakes to give the Buyer the clarification referred to in Section 105 of the Finnish Value Added Tax Act.

My AC

7

7. VARAINSIIRTOVERO / TRANSFER TAX

Kiinteistön kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja. Myyjä vastaa Kiinteistöön liittyvistä mahdollisesti maksamatta olevista aiemmista leima- ja varainsiirtoveroista.

The transfer tax levied upon the sale and purchase of the Property shall be paid by the Buyer. The Seller is liable for any possible previous unpaid stamp duties and transfer taxes related to the Property.

8. KIINNITYKSET JA RASITUKSET / MORTGAGES AND ENCUMBRANCES

Tämän Kauppakirjan Liitteenä 5 olevasta, 5.6.2007 päivätystä Kiinteistön rasiustodistuksesta ja Liitteenä 6 olevasta, 5.6.2007 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät kaikki Kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, rasitukset ja muut rasitteet.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että lukuun ottamatta mitä rasiustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta ilmenee, Kiinteistöön ei kohdistu pantti- ja pidätysoikeuksia, kiinnityksiä, rasitteita, takauksia, omistuksenpidätysoikeuksia, rekisteröimättömiä kaavoitus- tai maankäyttösopimuksia, rekisteröimättömiin rasite- tai käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin perustuvia kolmannen oikeuksia, rakennussuojeluun liittyviä määräyksiä taikka muita vastaavia rasituksia tai rajoituksia. Lisäksi Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Kiinteistön nykyinen voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttö ei edellytä minkään kolmannen kanssa tehtävän rasite-, käyttöoikeus- tai vastaavan sopimuksen tekemistä.

Riippumatta edellä mainitusta, Ostaja on tietoinen, että Kiinteistön maapohjan alla sijaitsee väestönsuoja, joka on naapurikiinteistön käytössä. Käynti väestönsuojaan tapahtuu naapurikiinteistön puolelta.

The extract of the register of mortgages dated on 5 June 2007 and attached hereto as Appendix 5 and the extract of the land register dated on 5 June 2007 and attached hereto as Appendix 6 set forth all the mortgages and encumbrances relating to the Property.

The Seller represents and warrants that, save for the above-mentioned, there are no pledges, mortgages, encumbrances, guarantees, retention of title rights, unregistered planning or land usufruct agreements, third party rights relating to unregistered encumbrance or usufruct agreements, building protection regulations or other similar encumbrances or restrictions relating to the Property. In addition, the Seller represents and warrants that the current use of the Property in accordance with the city plan does not require entering into any encumbrance, usufruct or similar agreement with any third party.

Irrespective of the above, the Buyer is aware of that there is an air raid shelter located below the soil of the Property. The air raid shelter is in use

of the neighbouring property and the passage to the air raid shelter is situated in the area of the neighbouring property.

9. ASIAKIRJAT / DOCUMENTS

Siltä osin kuin niitä ei ole ennen kaupantekoa luovutettu Ostajalle, Myyjä luovuttaa Ostajalle alla mainitut Kiinteistöä koskevat asiakirjat viivytyksettä kaupanteon jälkeen, erikseen sovittavana ajankohtana. Myyjä siirtää Ostajalle kaikki Kiinteistön palvelusopimukset tämän Kauppakirjan allekirjoituksin ja Ostaja ottaa palvelusopimukset vastattavakseen ehtojensa mukaisina. Osapuolet sopivat erikseen siirtoa koskevien ilmoitusten tekemisestä palveluntarjoajille. Osapuolet ovat tietoisia, että palvelusopimusten siirto saattaa edellyttää palveluntarjoajan suostumusta. Myyjä sitoutuu kohtuullisessa määrin myötävaikuttamaan siihen, että tarvittavat suostumukset saadaan.

Unless the delivery has not been taken place before signing of this Agreement, the Seller shall deliver to the Buyer the following documents relating to the Property without delay after signing of this Agreement, at a date to be agreed upon separately between the parties. Upon signing of this Agreement the Seller shall assign to the Buyer all the service agreements related to the Property and the Buyer hereby assumes all the rights and liabilities under the service agreements. The parties shall separately agree upon informing the service providers on the transfer. The parties acknowledge that the transfer of the service agreements may require consent of the service provider. The Seller undertakes to reasonably collaborate to that the necessary consents are received.

- rakennuksia koskeva aineisto: lupa-asiakirjat, piirustukset, tarkastukset ym. / *documents related to the buildings: building permit documentation, drawings, inspections, etc.*
- Kiinteistön palvelusopimukset käsittäen muun muassa jätehuolto-, hissihuolto-, nosto-ovihuolto-, muuntamonvalvonta- sekä vartiointi- ja hälytysjärjestelmäsopimukset / *service agreements related to the Property including, among others, agreements on waste management, lift service, lever gear door service, transforming station supervision, guarding and alarm system*
- siirrettävät vuokravakuudet / *transferable lease collaterals*
- muu arkistomateriaali / *other filed material*

10. LIITTYMISSOPIMUKSET / CONNECTION AGREEMENTS

Myyjä siirtää tällä Kauppakirjalla Ostajalle ilman eri korvausta kaikki Kiinteistöön liittyvät voimassaolevat sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymät ja niitä koskevat sopimukset sekä muut olemassa olevat liittymissopimukset, joiden osapuolena Myyjä on. Osapuolet ovat tietoisia, että liittymissopimusten siirto saattaa edellyttää palveluntarjoajan suostumusta.

My AR

Myyjä sitoutuu kohtuullisessa määrin myötävaikuttamaan siihen, että tarvittavat suostumukset saadaan.

By signing this Agreement the Seller shall assign to the Buyer, free of charge, all currently valid electricity, water and sewage, heating connections and the related agreements as well as other connection agreements to which the Seller is a party. The parties acknowledge that the transfer of the connection agreements may require the consent of the service provider. The Seller undertakes to reasonably collaborate to that the necessary consents are received.

Myyjä vastaa kaikista em. liittymissopimuksiin perustuvista maksuista mahdollisine korkoineen siltä osin kuin ne kohdistuvat aikaan ennen Kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä.

The Seller is liable for all fees, including any accrued interest, based on the before-mentioned connection agreements to the extent they relate to the time before the transfer of title to the Property to the Buyer.

11. KAUPAN KOHTEN KUNTO / CONDITION OF THE OBJECT OF PURCHASE

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että:

The Seller represents and warrants that:

(a) Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset on rakennettu rakennusluvan ja rakentamishetkellä voimassa olleiden soveltuvien kaava- ja muiden määräysten mukaisesti (mukaan lukien palo- ja turvallisuusmääräykset).

To the Seller's knowledge, the buildings belonging to the Property have been built in accordance with the building permit and applicable planning and other regulations (including but not limited to fire and safety regulations) valid at the time of construction.

(b) Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia ei ole rakennettu eikä käytetty perustuen sellaiseen poikkeuslupaan tai erityissuostumukseen, jonka voimassaolon päättymisen on mahdollista. Pysäköinti- paikkoja koskevat asemakaavan ja rakennusluvan vaatimukset on täytetty.

To the Seller's knowledge, the buildings belonging to the Property have not been built or used based on any temporary exclusions or specific permissions that might expire. The parking space requirements set forth in the city plan and the building permit have been fulfilled.

(c) Myyjän tiedon mukaan kaikki Myyjän tekemiin ja Kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin perustuvat urakoitsijoiden rakennus- ym. suoritukset on toteutettu asianmukaisesti, eikä niihin liittyen

AL

ole täyttämättömiä urakoitsijoiden takuuaikaisia tai sen jälkeisiä velvoitteita. Myyjän tiedossa ei ole mitään virheitä tai muita seikkoja, jotka saattaisivat aiheuttaa urakoitsijan korjausvelvollisuuden takuuajan jälkeisen ns. kymmenen vuoden vastuun puitteissa.

To the Seller's knowledge, all construction and other works by the contractors based on the construction agreements made by the Seller relating to the buildings belonging to the Property have been carried out properly and there are no unsatisfied obligations of the contractors relating thereto based on their guarantee or post guarantee period obligations. The Seller is not aware of any defects or other circumstances that could constitute a claim towards a contractor within the so called ten (10) years liability period after the guarantee period.

(d) Kiinteistö on kappaleessa 2 mainitun käyttötarkoituksensa edellyttämässä kunnossa. Myyjän tiedossa ei ole muita Kiinteistöön kohdistuvia olennaisia peruskorjaus- tai uusimistarpeita, kuin mistä se on antanut Ostajalle erikseen tiedot ja mitä Liitteenä 7 olevassa, Insinööritoimisto Raksystems Oy:n 26.5.2003 suorittaman kiinteistön kuntoarvion perusteella laaditussa raportissa ja sen liitteissä tai Insinööritoimisto Leppäsen 24.10.2006 päivätyssä raportissa (Liite 8) tai Liitteenä 9 olevassa Golder Associates Oy:n suorittaman ympäristökatselmuksen perusteella laaditussa, 22.2.2007 päivätyssä raportissa liitteineen on esitetty. Ostaja on tutustunut huolellisesti kiinteistön kunnosta sille annettuihin tietoihin sekä edellä mainittuihin raportteihin ja niissä mainittuihin peruskorjaus- ja uusimistarpeisiin.

The condition of the Property is fit for its purpose mentioned in Section 2 above. The Seller is not aware of other significant needs for repair on the Property apart from those of which it has separately informed the Buyer and those set forth in the memorandum of the condition study carried out by Insinööritoimisto Raksystems Oy on 26 May 2003 together with its appendices attached hereto as Appendix 7, or in the report by Insinööritoimisto Leppänen Oy, dated on 24 October 2006 (Appendix 8) or in the report of the environmental site assessment carried out by Golder Associates Oy dated on 22 February 2007 together with its appendices and attached hereto as Appendix 9. The Buyer has carefully acquainted itself with the information on the condition of the Property given by the Seller and the before-mentioned memorandum and reports and the repair needs set forth therein.

(e) Myyjä on laatinut tämän Kauppakirjan Liitteenä 10 olevan laskelman Kiinteistön tuotoista ja ylläpitokuluista vuonna 2006. Myyjä vakuuttaa, että laskelmassa annetut tiedot perustuvat 31.12.2006 mennessä toteutuneisiin tuottoihin ja kuluihin.

The Seller has prepared a calculation of the returns and operation and maintenance costs of the Property attached hereto as Appendix 10 for the year 2006. The Seller represents and warrants that the information submitted in the calculation is based on actual costs and revenues accrued until 31.12.2006.

AK AL

Ostaja hyväksyy, että edellä kohdissa (a) - (e) mainitut tiedot katsotaan maakaaren (540/1995) mukaisiksi Myyjän ennen kauppaa antamiksi tiedoiksi. Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista tehnyt jäljempänä kohdassa 15 mainitut tarkastukset.

The Buyer agrees that the warranties set forth in sub-sections (a) - (e) above are considered as information given by the Seller prior to the sale and purchase as set forth in the Land Code (540/1995). Prior to entering into this Agreement, the Buyer has conducted the examinations set forth in Section 15 below.

12. YMPÄRISTÖASIAT / ENVIRONMENTAL MATTERS

Kiinteistöllä on tällä hetkellä toimisto, varasto- ja tuotantotiloja. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Kiinteistöllä on aiemmin sijainnut hitsauslanka ja -puikkotehdas ja että Kiinteistöllä on harjoitettu muun muassa kuparipinnoitetun hitsauslangan valmistusta. Valmistusprosessin ja valmistuksen seurauksena syntyneen jäteaineen käsittelyn yhteydessä käytettiin muun muassa rikkihappoa (H_2SO_4), kalkkia ($CaOH$), kuparisulfaattia ja lipeää. Kalkkia ja lipeää käytettiin happamien jäteliuosten neutraloimiseen. Osa jäteaineen käsittelystä tapahtui Kiinteistöllä sijaitsevassa jätteenkäsittelylaitoksessa ja osa jäteaineesta, kuten kiinteä kipsi ($CaSO_4$), toimitettiin edelleen Ekokem Oy:n käsiteltäväksi. Jätteenkäsittelyn yhteydessä syntynyt nestemäinen jäteteaine johdettiin viemäriin Helsingin kaupungin vesiosaston luvalla. Nykyisin Kiinteistöllä harjoitetaan muun muassa kevyttä työpajatoimintaa.

Myyjän käytettävissä olevan tiedon mukaan Kiinteistöllä nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta ei ole aiheutunut ympäristönsuojelulain (86/2000) 104 §:ssä tarkoitettuja muita jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, kuin mitä Liitteenä 9 olevasta Golder Associates Oy:n 22.2.2007 päivätyistä raportista liitteineen ilmenee.

There are currently office, storage and production premises on the Property. The Parties are aware of that formerly there has been welding wire and coated electrode plants on the Property and that manufacturing activities of copper coated welding wire has been carried out on the Property, among others. In connection with the manufacturing process and waste handling related thereto, sulphuric acid (H_2SO_4), lime ($CaOH$), copper sulphate and lye were used, among others. Lime and lye were used for neutralizing the sour waste liquids. A part of the waste handling took place in the waste handling station situated on the Property and a part of the waste, for example solid gypsum ($CaSO_4$), was further delivered to Ekokem Oy for treatment. The liquid waste was led to the drain with the permission of the city of Helsinki (Water Department). Currently there are certain workshop activities carried out on the Property, among others.

Based on the information available to the Seller, the activities presently or in the past carried out on the Property have not caused any other such waste or substances as described in Article 104 of the Environmental Protection Act (86/2000) that could cause contamination of soil or ground water that becomes evident in the report (including its appendices) prepared by Golder Associates Oy dated on 22 February 2007 and attached hereto as Appendix 9.

Osapuolet ovat huolellisesti tutustuneet Liitteenä 9 olevaan Golder Associates Oy:n suorittaman ympäristökatselmuksen perusteella tehtyyn raporttiin, erityisesti sen kohtaan 6, ja sopivat seuraavaa:

Mikäli Kiinteistöllä omistusoikeuden siirtymisen jälkeen ilmenee ympäristönsuojelulain 7 ja 8 §:ssä tarkoitettua maaperän tai pohjaveden pilaantumista, Myyjä vastaa ympäristönsuojelulain 75 §:n 1 momentin mukaisesti maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta sekä kaikista pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista ja muista toimenpiteistä siinä tapauksessa, että pilaantumisen katsotaan aiheutuneen Myyjän omasta toiminnasta tai laiminlyönnistä. Tällaisessa tapauksessa Myyjä sitoutuu suorittamaan tarpeelliset ja perustellut puhdistustoimenpiteet kuitenkin ainoastaan siinä laajuudessa ja siihen tasoon, kuin asianomainen viranomainen vaatii kuultuaan lain edellyttämällä tavalla tarpeellisiksi katsomiaan tahoja.

Ostaja on tietoinen Kiinteistön kunnosta ja Kiinteistöllä sekä nykyään, että aikaisemmin harjoitetun toiminnan luonteesta. Mikäli maaperän tai pohjaveden pilaantumista ilmenee sen jälkeen, kun omistusoikeus Kiinteistöön on siirtynyt Ostajalle eikä pilaantumisen aiheuttajaa saada selville tai täyttämään puhdistusvelvollisuuttaan, on ympäristönsuojelulain 75 §:n 2 momentin mukainen toissijainen puhdistamisvelvollisuus sekä vastuu kaikista siitä aiheutuvista kustannuksista Ostajalla. Mikäli pilaantumisen katsotaan kuitenkin tapahtuneen ennen omistusoikeuden siirtymistä Ostajalle, on ympäristönsuojelulain 75 §:n 2 momentin mukainen toissijainen puhdistamisvelvollisuus ja vastuu kaikista siitä aiheutuvista kustannuksista Myyjällä.

The parties have carefully acquainted themselves with the report of the environmental site assessment, especially with the section 6 therein, carried out by Golder Associates Oy and which is attached hereto as Appendix 9. Hereby the parties agree as follows:

Should there after the transfer of title to the Property appear to be any contamination of soil or ground water described in Sections 7 and 8 of the Environmental Protection Act, the Seller shall, in accordance with Subsection 1 of Section 75 of the Environmental Protection Act, be liable for the restoration of the contaminated soil or ground water and bear all the costs and other measures resulting thereof in case that the contamination is considered to be consequence of the Seller's own act or omission. In such situation, the Seller undertakes to carry out the necessary and reasonable restoration measures only to the extent as the relevant authority requires after hearing parties it considers necessary as required by applicable law.

MA AC

The Buyer is aware of the condition of the Property as well as the nature of the activities carried out on the Property presently and in the past. In case the contamination of the soil or ground water becomes evident after the transfer of title to the Property to the Buyer and the party who has caused the contamination can not be detected or fails to fulfil its restoration obligation, the Buyer shall have the secondary restoration liability in accordance with Subsection 2 of Section 75 of the Environmental Protection Act and the Buyer shall also bear all the costs resulting thereof. Notwithstanding the above, the Seller shall, however, have the secondary restoration liability in accordance with Subsection 2 of Section 75 of the Environmental Protection Act in case the contamination is deemed being occurred prior to the transfer of title to the Property to the Buyer. In such case the Seller shall also bear all the costs resulting thereof.

13. KAUPUNGIN ETUOSTO-OIKEUS / PRE-EMPTION RIGHT

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Helsingin kaupungilla on etuostolain (608/77) 1 §:n mukainen etuosto-oikeus Kiinteistöön. Edellä mainittuun oikeuteen liittyen osapuolet toteavat, että tämän Kauppakirjan mukaiseen kaupan kohteeseen ei kuulu irtainta omaisuutta.

The Parties acknowledge that the City of Helsinki has a Pre-emption right to the Property under Article 1 of the Pre-emption Act (608/1977). With reference to such right the Parties confirm that the object of sale under this Agreement does not include any movable property.

14. VUOKRASOPIMUKSET / LEASE AGREEMENTS

- 14.1 Myyjän ja Sponda Oyj:n välillä allekirjoitettava vuokrasopimus / Lease agreement by and between the Seller and Sponda Oyj

Tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Myyjä ja Sponda Oyj allekirjoittavat Kiinteistöllä sijaitsevia Liitteenä 11 olevassa vuokrasopimuksessa yksilöityjä tiloja koskevan vuokrasopimuksen.

Upon signing of this Agreement the Seller and Sponda Oyj shall enter into a lease agreement concerning certain premises in the Property defined in the lease agreement attached hereto as Appendix 8.

- 14.2 Muut vuokrasopimukset / Other lease agreements

Myyjä on osapuolena Kiinteistöllä sijaitsevia muita tiloja koskevissa vuokrasopimuksissa (jäljempänä "Vuokrasopimukset") seuraavasti:

The Seller is a party to the following lease agreements (hereinafter the "Lease Agreements") concerning other premises in the Property:

Oy Silent Gliss Ab	10.10.2005
Fujitsu Services Oy	1.2.2005, muutettu / amended 17.2.2006
Merkkauspalvelu Oy	9.3.2004
Top Cousins Oy	20.1.2004
MicroMedia Oy	17.10.2000, muutettu / amended 18.4.2006
Hot Shop International Oy Ltd	30.4.2007

Jäljennökset Vuokrasopimuksista liitteineen ovat tämän Kauppakirjan Liitteenä 12. Myyjä siirtää Vuokrasopimukset Sponda Oyj:lle Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Vuokranantajan Vuokrasopimukseen perustuvat oikeudet kuuluvat Myyjälle ja Myyjä vastaa Vuokrasopimukseen perustuvista vuokranantajan velvollisuuksista Vuokrasopimusten siirtämiseen asti. Vuokrasopimusten siirtämisen jälkeen Vuokrasopimukseen perustuvat vuokranantajan oikeudet kuuluvat Sponda Oyj:lle ja Sponda Oyj ottaa vastatakseen Vuokrasopimukseen perustuvista vuokranantajan velvollisuuksista, kuitenkin niin, että Myyjä vastaa Vuokrasopimusten siirtämisen jälkeenkin sellaisista vuokralaisten vaatimuksista, joiden peruste on syntynyt ennen Vuokrasopimusten siirtämistä.

Copies of the Lease Agreements together with their respective appendices are attached to this Agreement as Appendix 12. The Lease Agreements shall be assigned by the Seller to Sponda Oyj upon signing of this Agreement.

All rights of a lessor under the Lease Agreements shall belong to the Seller and the Seller shall be responsible for all obligations of a lessor under the Lease Agreements until the assignment thereof to Sponda Oyj. As from the assignment of the Lease Agreements, all rights of a lessor under the Lease Agreements shall belong to Sponda Oyj and Sponda Oyj shall assume all obligations of a lessor under the Lease Agreements provided, however, that the Seller shall remain liable for all claims by the tenants, the basis of which relates to the time prior to the transfer of the Lease Agreements to Sponda Oyj.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaikki Vuokrasopimukset ovat voimassa, eikä Myyjä tai vuokralaiset ole irtisanoneet vuokrasopimuksia eikä Myyjän tiedossa ole, että vuokralaiset tulisivat irtisanomaan vuokrasopimuksensa tämän Kauppakirjan mukaisen järjestelyn seurauksena.

The Seller represents and warrants that all the Lease Agreements are in force and that neither the Seller nor the tenants have given any notice of termination concerning the Lease Agreements and that to the Seller's knowledge no terminations by the tenants are threatening as a result of the transactions contemplated under this Agreement.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Vuokrasopimukseen ei liity vuokramaksujen viivästyksiä, erimielisyyksiä tai vaatimuksia vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Myyjä vakuuttaa noudattaneensa olennaisilta osin Vuokrasopimusten ehtoja niiden voimassaoloaikana, eikä Myyjän tiedossa ole, että vuokralaisilla olisi perusteita esittää mitään Vuokrasopimukseen perustuvia vaateita vuokranantajaa kohtaan.

The Seller represents and warrants that there are no delays of rent payments nor any claims or disputes between the lessor and the tenants. The Seller represents and warrants that it has complied in all material respects with the provisions of the Lease Agreements during the validity thereof, and that the Seller is not aware of any grounds based on which the tenants may present any claims against the lessor relating to the Lease Agreements.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei Vuokrasopimukseen ole tehty kirjallisia tai suullisia muutoksia tai lisäyksiä, joita ei olisi Sponda Oyj:lle luovutettu tai kerrottu, eikä Myyjä ole tehnyt muita sopimuksia vuokralaisten tai muiden tahojen kanssa Kiinteistöllä olevien tilojen vuokraamisesta tai käytöstä.

The Seller represents and warrants that no oral or written changes or additions have been made to the Lease Agreements which have not been disclosed to Sponda Oyj and that the Seller has not entered into any other agreements with the tenants or other parties regarding the leasing or use of the premises in the Property.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Vuokrasopimusten mukaiset vuokravakuudet ja mahdolliset vuokrien ennakkomaksut ovat Myyjän hallussa. Myyjä sitoutuu toimittamaan ja siirtämään Sponda Oyj:lle kaikki Vuokrasopimukseen perustuvat vakuudet tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen ilman aiheetonta viivytystä erikseen sovittavana ajankohtana, siltä osin kuin ne ovat siirrettävissä. Sponda Oyj tiedostaa, että osa vuokravakuuksista ei ole siirrettävissä Sponda Oyj:lle ilman kolmannen tahon (kuten pankki) suostumusta ja tältä osin Myyjä sitoutuu kohtuullisin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että myös ko. vakuudet ovat siirrettävissä Sponda Oyj:lle tai pitämään olemassa olevat vakuudet voimassa, kunnes vuokralainen on luovuttanut Sponda Oyj:lle uuden hyväksyttävän vakuuden.

The Seller represents and warrants that the lease collaterals and possible advance payments based on the Lease Agreements are in the Seller's possession. After the signing of this Agreement the Seller shall transfer all the lease collaterals to Sponda Oyj without undue delay at a date to be agreed upon separately and to the extent they are transferable. The Buyer acknowledges that some of the lease collaterals are not transferable to the Buyer without consent of a third party (such as banks) and in that respect the Seller undertakes to reasonably co-operate with Sponda Oyj in order to transfer also the said lease collaterals to Sponda Oyj or maintain the enforceability of the current collaterals until the respective tenant has submitted a new acceptable collateral to Sponda Oyj.

MA AK

Sponda Oyj sitoutuu välittömästi tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen ilmoittamaan kaikille vuokralaisille Kiinteistön omistusoikeuden sekä Vuokrasopimusten ja niihin liittyvien vakuuksien siirtymisestä Sponda Oyj:lle Liitteenä 13 olevan kirjeen mukaisesti.

Sponda Oyj undertakes to inform immediately upon signing of this Agreement the tenants of the transfer of ownership to the Property and transfer of the Lease agreements and the related lease collaterals to Sponda Oyj, in the form of a letter attached hereto as Appendix 13.

15. OSTAJAN SUORITTAMAT TARKASTUKSET JA KAUPAN KOHTEESTA ANNETUT TIEDOT / EXAMINATIONS CARRIED OUT BY THE BUYER AND INFORMATION ON THE PROPERTY

Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista haluamassaan laajuudessa ja haluamallaan tavalla yhdessä itse valitsemiensa avustajien kanssa huolellisesti tarkastanut Kiinteistön ammattimaisen toimijan tavoin. Osana tarkastuksia Ostajalla on ollut mahdollisuus tehdä sellaiset tutkimukset ja selvitykset, jotka se on katsonut tarpeellisiksi ottaen huomioon Kiinteistö ja sen aiempi ja nykyinen käyttö. Lisäksi Ostajalle ja Ostajan avustajille on tarkastusten yhteydessä toimitettu riittävässä määrin heidän pyytämänsä Kiinteistöä koskeva materiaali ja heidän esittämiinsä kysymyksiin on vastattu Ostajaa tyydyttävällä tavalla.

Ostaja vakuuttaa, että se on tehnyt edellä mainitut tarkastukset siinä laajuudessa, että niiden perusteella Ostajalla on ollut mahdollisuus myös arvioida Kiinteistöä koskevat mahdolliset lisäselvitys- tai -tutkimustarpeet ja että se on tehnyt niiden perusteella tarpeelliseksi katsomansa toimenpiteet. Ostaja on tutustunut erityisellä huolellisuudella kohdassa 11 mainittuihin raportteihin ja niissä esitettyihin löydöksiin, johtopäätöksiin ja suosituksiin.

Prior to signing of this Agreement, the Buyer has together with its advisers carefully examined, to the extent and in a manner that it has considered necessary, the object of the sale in a manner that is required from a professional operator. As a part of the examinations the Buyer and its advisers have been provided with the opportunity to conduct such assessments and examinations that the Buyer has considered necessary taking into account the Property and its current and former use. In addition, the Buyer and its advisers have received sufficient information and documentation relating to the Property requested by the Buyer or its advisers in connection with the examinations and questions raised by them have been responded to in a manner satisfactory to the Buyer.

The Buyer represents and warrants that it has conducted the above-referred examinations to such extent that it has been able to assess on the basis of such examinations also possible needs for additional assessments or research and that it has taken all actions it has considered necessary on the basis of such additional assessments or research. The Buyer has ac-

M AL

quainted itself with special care to the reports referred to in Section 11 and the findings, conclusions and recommendations included therein.

Myyjän vakuuttaa ja vastaa siitä, että tiedossa ei ole mitään sellaisia olennaisia Kiinteistöön liittyviä seikkoja tai olosuhteita, joita ei olisi saatettu Ostajan tietoon ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista, ja joilla, mikäli nämä seikat olisi saatettu Ostajan tietoon, olisi kohtuudella voitu olettaa olevan olennaista merkitystä Ostajan päätökseen ostaa Kiinteistö.

The Seller is not aware of any material facts or circumstances related to the Property which have not been disclosed to the Buyer prior to signing of this Agreement but which could reasonably have been expected to materially influence the Buyer's decision to purchase the Property had the Buyer be aware of such facts or circumstances.

Ostaja vakuuttaa, että se tai kukaan sen avustajista eivät ole kaupantekohetkellä tietoisia mistään sellaisesta Kiinteistöön liittyvästä seikasta tai olosuhteesta, jonka perusteella joku Myyjän tässä Kauppakirjassa tai muuten antama tieto olisi paikkansapitämätön tai joka oikeuttaisi Ostajan esittämään vaatimuksia myyjää kohtaan tämän Kauppakirjan perusteella.

The Buyer represents and warrants that it, or any of its advisers, are not, upon signing this Agreement, aware of any fact or circumstance which would lead any information given by the Seller in this Agreement or otherwise be untrue or which would entitle the Buyer to make any claim against the Seller on the basis of this Agreement.

16. MYYJÄN KAUPANVASTUU / SELLER'S LIABILITY

Siltä osin kuin tässä Kauppakirjassa ei toisin määrätä, Myyjän vastuu Kiinteistöstä määräytyy maakaaren (540/1995) säännösten mukaisesti.

Myyjän tämän Kauppakirjan mukainen vastuu ja sen enimmäismäärä on rajoitettu seuraavasti:

(a) Myyjän vastuu tässä Kauppakirjassa kappaleissa 8, 11, 12 ja 14 annettujen tietojen ja vakuutusten mahdollisesti myöhemmin ilmenevästä virheellisyydestä on virheestä Ostajalle tosiasiallisesti aiheutuneen vahingon määrä, kuitenkin aina enintään 50 % Kauppahinnasta;

(b) Myyjän vastuu Kiinteistön maapohjan tai Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten mahdollisista virheistä, mukaan lukien sellaiset virheet, joista kumpikaan osapuoli ei ole tietoinen (salainen virhe), on virheestä Ostajalle tosiasiallisesti aiheutuneen vahingon kokonaisuus, kuitenkin aina enintään 50 % Kauppahinnasta. Siltä osin kuin Myyjä tai mahdollinen kolmas taho joutuu kohdan 12 mukaisesti vastaamaan Kiinteistön maapohjan mahdollisista virheistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, Ostajalla ei kuitenkaan ole oikeutta vahingonkorvaukseen ja/tai hinnaanlennukseen Myyjältä virheen johdosta edellyttäen, että Myyjä tai mahdollinen kolmas

taho täyttää puhdistusvelvollisuutensa asianmukaisesti viranomaisen edellyttämällä tavalla ja edellytettyyn tasoon. Osapuolet sopivat nimenomaisesti, että maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisesti Kiinteistön salaiseksi virheeksi ei katsota mitään Liitteenä 9 olevassa Golder Associates Oy:n raportissa, erityisesti sen kohdassa 6, nimenomaisesti esille tuotua seikkaa riippumatta kyseisten seikkojen tosiasiallisesta tai arvioidusta laajuudesta. Myyjä ei myöskään vastaa edellä mainitussa raportissa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamisesta paitsi siltä osin, kuin kappaleissa 12 ja 19 on sovittu;

(c) Myyjä ei vastaa Ostajan edellä kohtien (a) tai (b) perusteella esittämistä vaatimuksista, jotka on tehty Myyjälle myöhemmin kuin 18 kuukauden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kunakin vaatimuksen esittämisen yhteydessä Ostajan tulee esittää Myyjälle kirjallisesti vaatimuksen perusteet ja vaatimuksen arvioitu rahamääräinen summa (mukaan lukien korjauskustannukset);

(d) Ostajalla on oikeus esittää Myyjää kohtaan vaatimuksia edellä kohtien (a) tai (b) perusteella ainoastaan siltä osin, kuin virheen voidaan katsoa olevan merkittävä. Merkittävänä ei pidetä yksittäistä virhettä, jonka oikaisemisesta aiheutuvien korjaus- ja muiden kustannusten sekä vahinkojen määrä on alle kaksikymmentätuhatta (20.000) euroa. Myyjä ei ole myöskään korvausvelvollinen, ellei yli kahdenkymmenentuhannen (20.000) euron määrien virheiden yhteismäärä ole vähintään satatuhatta (100.000) euroa. Mikäli virheistä aiheutuvien kustannusten ja vahinkojen yhteismäärä ylittää satatuhatta (100.000) euroa, Myyjä korvaa virheistä aiheutuneet kustannukset ja vahingot kohdissa (a) ja (b) mainittuihin enimmäismääriin asti. Selvyyden vuoksi todetaan, että missään tilanteessa Myyjän kohtien (a) ja (b) mukainen vastuu ei voi ylittää Kauppahinnan kokonaismäärää;

(e) Myyjä ei vastaa Kiinteistön soveltavuudesta muuhun kuin kohdassa 2 mainittuun nykyiseen käyttötarkoitukseensa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei vastaa mistään Kiinteistön maapohjan tai rakennusten kuntoon kohdistuvista tutkimuksista, selvityksistä tai muista toimenpiteistä eikä niistä aiheutuvista kustannuksista, joita Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen Ostajan tai kolmannen tahon toimesta tai aloitteesta mahdollisesti edellyttää tai jotka ovat seurausta Ostajan tai kolmannen tahon suorittamista Kiinteistön maapohjaan kohdistuvista toimenpiteistä omistusoikeuden siirtymisen jälkeen;

(f) Myyjä ei vastaa Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja Kiinteistön maapohjan mahdollisista virheistä, jotka ovat seurausta Ostajan omista toimenpiteistä tai laiminlyönneistä;

(g) Myyjä ei vastaa seikoista, joista Ostaja tiesi tai joista Ostajan olisi pitänyt tietää taikka seikoista, joiden lisäselvitystarpeen huolellisen ostajan olisi pitänyt ymmärtää Kiinteistön ennakkotarkastuksen perusteella, mukaan lukien kohdassa 11 viitatuissa Insinööri-toimisto Raksystems Oy:n ja Insinööri-toimisto Leppänen Oy:n sekä Golder Associates Oy:n raporteissa esitetyt peruskorjaus-, uusimis- ja lisäselvitystarpeet ja muut seikat;

11 12

(h) Jos Ostajalla on oikeus saada korvaus aiheutuneesta vahingosta kolmannelta taholta (ml. vakuutus), Myyjä vastaa vahingosta ainoastaan siltä osin kuin vahingon määrä ylittää kolmannelta taholta tosiasiallisesti saadun korvauksen määrän;

(i) Myyjä ei vastaa epäsuorista tai välillisistä vahingoista. Selvyyden vuoksi todetaan, että saamatta jäänyttä Vuokrasopimusten mukaista vuokratuottoa pidetään korvattavana, suorana ja välittömänä vahinkona. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei anna Vuokrasopimuksia koskien mitään muita vakuutuksia, kuin mitä kappaleessa 14 on nimenomaisesti mainittu eikä Myyjä missään tilanteessa vastaa vuokralaisten maksulaiminlyönneistä;

(j) Julkisoikeudellisen ympäristövastuun jakautumisesta osapuolten kesken on sovittu erikseen tämän Kauppakirjan kappaleessa 12. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat erityisesti kohdassa (g) todettuun viitaten, että Golder Associates Oy:n suosittamaa jatkotutkimusta ei ole suoritettu ennen kaupantekoa, eivätkä tässä kohdassa 16 olevat vastuunrajoitukset rajoita Myyjän kohdan 12 mukaista julkisoikeudellista ympäristövastuuta. Kiinteistöllä kaupanteon jälkeen mahdollisesti toteutettavan ympäristötutkimuksen vaiheen II kustannukset jaetaan tasan Myyjän ja Ostajan kesken edellyttäen, että (i) Myyjän vastuu kyseisistä kustannuksista ei voi missään tilanteessa ylittää seitsemäntuhatta (7.000) euroa ja (ii) Myyjä ei vastaa tutkimuskustannuksista mitään osin, mikäli Ostaja päättää toteuttaa ympäristötutkimuksen vaiheen II myöhemmin kuin 12 kuukauden kuluttua kaupantekopäivästä. Mikäli mahdollisen ympäristötutkimuksen vaiheen II tulosten perusteella asianomaiset viranomaiset vaativat, että Kiinteistöllä on maaperän tai pohjaveden pilaantumisen johdosta suoritettava puhdistamistoimenpiteitä, Myyjän mahdollinen vastuu julkisoikeudellisista puhdistamistoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista määräytyy kohdan 12 mukaisesti riippumatta tutkimuksen toteuttamisajankohdasta. Myyjän kaupanvastuu määräytyy tämän kohdan 16 mukaisesti eikä mahdollisen julkisoikeudellisen ympäristövastuun perusteella Myyjälle synny kaupanvastuuta, mikäli asianomaisen viranomaisen asettamat puhdistamisvelvoitteet täytetään asianmukaisesti.

Unless otherwise stipulated in this Agreement, the Seller's liability for the Property shall be governed by the provisions of the Finnish Land Code (540/1995).

The Seller's liability and its maximum amount under this Agreement are limited as follows:

(a) The Seller's liability for possible incorrectness or inaccuracy of the information and representations and warranties given under Sections 8, 11, 12 and 14 under this Agreement is limited to the actual damage caused to the Buyer as a result of such incorrectness, however, in any case at maximum 50 % of the Purchase Price;

(b) *The Seller's liability for possible defects in the land of the Property or in the buildings on the Property, including such defects of which neither party is aware of (a hidden defect), is limited to the aggregate amount of the actual damage incurred to the Buyer by such defect, however, in any case at maximum 50 % of the Purchase Price. To the extent the Seller or possible third party shall pursuant to Section 12 of this Agreement become liable for possible defects in the land of the Property and costs resulting thereof, the Buyer shall not be entitled to any compensation of damages and/or reduction of the purchase price from the Seller provided that the Seller or the possible third party duly fulfils its restoration obligation in a manner and to the level required by the relevant public authority. It is separately stated that any matter expressly stated in the report by Golder Associates Oy, especially in section 6 therein, attached hereto as Appendix 9 shall not be considered to be a hidden defect of the Property described in Paragraph 5 of Subsection 1 of Section 17 of Chapter 2 of the Land Code irrespective of the actual or estimated extent of such matters. Neither shall the Seller be liable for carrying out the measures recommended in the aforementioned report except to the extent that is agreed below in Sections 12 and 19 of this Agreement;*

(c) *The Seller shall not be liable for any claims under sub-sections (a) or (b) above, which are made later than 18 months after the date of this Agreement. Along with any claim, the Buyer shall represent to the Seller in written form the basis of such claim and its estimated monetary amount (including repair costs, if applicable);*

(d) *The Buyer shall be entitled to make claims against the Seller on the basis of sub-sections (a) and (b) above only to the extent the defect can be considered substantial. A single defect shall not be considered to be substantial, if the cost of repairs and other remedying and damages is less than twenty thousand (20,000) euros. The Seller shall not be liable for such costs, unless the total amount of costs incurred due to substantial defects exceeds one hundred thousand (100,000) euros. If the costs and damages exceed one hundred thousand (100,000) euros, The Seller shall indemnify the Buyer up to the maximum amounts set forth in sub-sections (a) and (b) above. For avoidance of doubt it is stated that the liability of the Seller according to the Paragraphs (a) and (b) above shall not in any event exceed the total amount of the Purchase Price;*

(e) *The Seller shall not be liable for the suitability of the Property for any other use than set forth in Section 2 above For the purpose of clarity, the Seller shall not be responsible for any investigations, examinations or other measures concerning the land of the Property or costs incurred on them provided that the amended use of the Property by an act or initiative of the Buyer or any third party will require such measures or such measures are due to any actions related to the land of the Property carried out by the Buyer or any third party after the transfer of title to the Property;*

(f) *The Seller shall not be liable for any defects in the buildings or land of the Property that result from the acts or omissions by the Buyer;*

N AL

(g) The Seller shall not be liable for any matters that the Buyer knew or should have known nor matters that a careful buyer should have understood to require further examinations based on the examination made prior to the date of this Agreement, including repair, renovation and further examination needs and other matters referred to in the reports by Insinööritoimisto Raksystems Oy, Insinööritoimisto Leppänen Oy and Golder Associates Oy referred to in Section 11 above;

(h) If a loss is recoverable from a third party (including insurance), the Seller shall be liable for loss or damage only to the extent its amount exceeds the amount actually recovered from such third party;

(i) The Seller shall not be liable for indirect or consequential losses or damage. For the sake of clarity, the Parties acknowledge that loss of rental income accordant with the Lease Agreements shall be deemed to be direct and inconsequential damage. For clarity purposes it is stated that the Seller shall give no other representations and warranties regarding the Lease Agreements than those explicitly mentioned in Section 14 of this Agreement and the Seller shall not in any event be responsible for the payment defaults of the tenants;

(j) About the division of the public restoration liability between the parties is agreed separately in Section 12 of this Agreement. For the sake of clarity, the Parties acknowledge especially in reference to sub-section (g), that the further examinations suggested by Golder Associates Oy have not been carried out before the execution of this Agreement and the limitations of liability set forth in this Section 16 do not apply to the Seller's public restoration liability set forth in Section 12. The costs of the possible phase II environmental studies to be carried out on the Property after signing of this Agreement shall be divided equally between the Seller and the Buyer to the extent that (i) the Seller's responsibility for the said costs shall not in any event exceed seven thousand (7,000) euros and (ii) the Seller shall not be responsible for any costs incurred on the studies in case the Buyer resolves to carry out the phase II environmental studies later than 12 months after signing of this Agreement. If pursuant to results of the possible phase II environmental studies, the respective authorities require that restoration measures must be carried out on the Property due to contamination soil or ground water, the Seller's possible liability for the public restoration measures and the costs incurred thereof shall be determined in accordance with Section 12 irrespective of the timing of execution of the studies. The Seller's liability shall be determined according to this Section 16 and the Seller shall not have any liability based on the possible public restoration liability provided that the restoration obligations imposed by the respective authority are duly fulfilled.

17. KUSTANNUSTEN JA TUOTTOJEN JAKO / DIVISION OF COSTS AND INCOME

Ostaja sitoutuu hyvittämään Myyjälle täysimääräisesti (i) Myyjän maksamat kohdassa 6 viitattut verot, maksut ja kustannukset sekä kohdassa 10 viitattut liittymissopimuksiin perustuvat maksut siltä osin kuin ne kohdistuvat Kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseen aikaan; ja (ii) Ostajalle maksetut kohdan 14 mukaiset vuokratuotot siltä osin kuin ne kohdistuvat Kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan.

Vastaavasti, Myyjä sitoutuu hyvittämään Ostajalle täysimääräisesti (i) Myyjälle maksetut kohdan 14 mukaiset vuokratuotot siltä osin kuin ne kohdistuvat Kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseen aikaan; ja (ii) Ostajan maksamat kohdassa 6 viitattut verot, maksut ja kustannukset sekä kohdassa 10 viitattut liittymissopimuksiin perustuvat maksut siltä osin kuin ne kohdistuvat Kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan.

Tässä kohdassa 17 aika ennen ja jälkeen Kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä määritellään Kaupparikirjan allekirjoituspäivän klo 24.00 tilanteen mukaisesti (riippumatta edellä kohdista 4 ja 5).

Myyjä laatii vilpittömässä mielessä ja toimittaa Ostajalle 30 päivän kuluessa tämän Kaupparikirjan allekirjoittamisesta laskelman edellä esitetyn perusteella kummankin osapuolen toiselle osapuolelle hyvitetäväksi tulevista summista.

Jollei Ostaja 14 päivän kuluessa Myyjän laatiman laskelman saamisesta ilmoita vastustavansa sen sisältöä, katsotaan laskelma lopulliseksi ja osapuolia sitovaksi. Mikäli ostaja on eri mieltä laskelman sisällöstä, Ostajan tulee edellä mainitussa ajassa ilmoittaa Myyjälle, miltä osin se ei hyväksy laskelmaa ja esittää perustelut vastustamiselle. Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti neuvotteluteitse hyvässä hengessä ratkaisemaan laskelman sisältöä koskevat erimielisyydet. Siltä osin kuin tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, erimielisyydet ratkaistaan kohdan 18 mukaisen menettelyn mukaisesti.

Se osapuoli, jonka lopullisen laskelman mukaan tulee maksaa toiselle osapuolelle hyvitystä, sitoutuu maksamaan hyvityksen 14 päivän kuluessa laskelman lopullisen sisällön vahvistamisesta edellä esitetyllä tavalla.

The Purchaser shall reimburse the Seller for (i) any taxes, fees or costs referred to in Section 6 above and any payments relating to connection agreements referred to in Section 10 above paid by the Seller to the extent they relate to the time after the transfer of ownership to the Property; and for (ii) any rent income under the Lease Agreements referred to in Section 14 above paid to the Buyer to the extent it relates to the time prior to the transfer of ownership to the Property.

Accordingly, the Seller shall reimburse the Buyer for (i) any rent income under the Lease Agreements referred to in Section 14 above paid to the Seller to the extent it relates to the time after the transfer of ownership to

the Property; and for (ii) any taxes, fees or costs referred to in Section 6 above and any payments relating to connection agreements referred to in Section 10 paid by the Buyer to the extent they relate to the time prior to the transfer of ownership to the Property.

For the purposes of this Section 17, the time prior to or after the transfer of ownership to the Property shall be determined as per the situation at midnight on the date of this Agreement (irrespective of Sections 4 and 5 above).

Within 30 days after the date of this Agreement, the Seller shall prepare in good faith and deliver to the Buyer a calculation on amounts requested to be reimbursed by either party to the other party under the above-referred provisions.

Unless the Buyer objects to the calculation prepared by the Seller within 14 days from receipt thereof, such calculation shall be considered final and binding on the parties. In case the Buyer objects the calculation, the Buyer shall within the above-referred time period inform the Seller thereof and present the Seller with the grounds for such objection. The parties shall attempt to resolve any disputes relating to the calculation through negotiations in good faith. Should this not be possible the disputes shall be resolved in accordance with the procedure set forth in Section 18 below.

The party, who is obliged to reimburse the other party, shall pay the reimbursement within 14 days from the date when the calculation becomes final pursuant to the provisions set forth above.

18. RIIDANRATKAISU / RESOLUTION OF DISPUTES

Tästä kaupasta aiheutuvat riidat, erimielisyydet ja vaatimukset ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus koostuu yhdestä välimiehestä, jonka nimittää Keskuskauppakamarin Välityslautakunta. Välimiesmenettelyn paikkana on Helsinki. Välimiesmenettely käydään suomen kielellä.

Any dispute, controversy or claim arising out of or relating to this Agreement shall be finally settled by arbitration in accordance with the Arbitration Rules of the Finnish Central Chamber of Commerce. The arbitration tribunal shall consist of one arbitrator appointed by the Board of Arbitration of Central Chamber of Commerce of Finland. The place of arbitration shall be Helsinki and the language to be used shall be Finnish.

19. MUUT EHDOT / MISCELLANEOUS

Myyjä sitoutuu vastaamaan Golder Associates Oy:n raportin kohdassa 6.3 mainitun hitsauskaasuputkiston ylläpidosta ja siihen liittyvistä tarpeellisista toimenpiteistä, sitoutuu poistamaan kaasuputkiston rakennuksesta sekä kor-

MA AL

jaamaan sen poistamisesta mahdollisesti syntyvät jäljet viimeistään Myyjän ja Ostajan välisen vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä.

The Seller shall be responsible for the maintenance of the welding gas pipe system referred to in section 6.3 of the report by Golder Associates Oy and necessary measures related thereto. The Seller undertakes to remove the welding gas pipe system from the building and to repair any damage caused to the building by its removal no later than on the date the term of the lease agreement between the Seller and the Buyer shall cease.

20. KIELI / LANGUAGE

Tämä Kauppakirja on laadittu suomeksi. Kauppakirjan englanninkielinen käännös on laadittu vain informaatiotarkoituksessa eikä pelkästään sen perusteella synny osapuolille oikeuksia tai velvollisuuksia. Eri versioiden välisessä ristiriitatilanteessa noudatetaan suomenkielistä versiota.

This Agreement has been drafted in the Finnish language. This Agreement has been translated into English for informational purposes only, and the English text does not constitute any rights or obligations between the Parties. In case of any contradiction between the two versions, the Finnish text shall prevail.

21. SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET / COUNTERPARTS, DATE AND SIGNATURES

Tämä Kauppakirja on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

This Agreement has been executed in three (3) identical counterparts, one for each party and one for the notary public

Helsingissä, 8. kesäkuuta 2007 / Helsinki, 8th of June 2007

OY EŠAB

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Viggo Johansen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rein Nuudi

KIINTEISTÖ OY HOLLOLAN KESKIKANKAANTIE 9

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Päsi Viitaniemi

LIITTEET / APPENDICES

- 1) Myyjän kaupparekisteriote, päivätty 4.6.2007 / *Trade register extract of the Seller, dated on 4 June 2007*
- 2) Ostajan kaupparekisteriote, päivätty 4.6.2007 / *Trade register extract of the Buyer, dated on 4 June 2007*
- 3) Lainhuutotodistus Kiinteistöstä 91-32-42-18, päivätty 4.6.2007 / *Certificate of Title to the Property 91-32-42-18, dated on 4 June 2007*
- 4) Pohjapiirros Vapaista Tiloista / *Floor plan expressing the Vacant Premises*
- 5) Rastitustodistus Kiinteistöstä 91-32-42-18, päivätty 5.6.2007 / *Certificate of mortgages of the Property 91-32-42-18, dated on 5 June 2007*
- 6) Kiinteistörekisteriote kiinteistöstä 91-32-42-18, päivätty 5.6.2007 / *Extract from the land register concerning the Property 91-32-42-18, dated on 5 June 2007*
- 7) Raportti Insinööri-toimisto Raksystems Oy:n suorittamasta kuntoarviosta, päivätty 26.5.2003 / *Memorandum of the condition study carried out by Insinööri-toimisto Raksystems Oy, dated on 26 May 2003*
- 8) Insinööri-toimisto Leppänen Oy:n raportti, päivätty 24.10.2006 / *Report by Insinööri-toimisto Leppänen Oy, dated on 24 October 2006*
- 9) Raportti Golder Associates Oy:n suorittamasta ympäristökatselmuksesta, päivätty 22.2.2007 / *Report of the environmental site assessment carried out by Golder Associates Oy, dated on 22 February 2007*
- 10) Laskelma Kiinteistön tuotoista ja kuluista vuonna 2006 / *Calculation of the returns and operation and maintenance costs of the Property for the year 2006*
- 11) Vuokrasopimus Ostajan ja Myyjän välillä / *Lease agreement between the Buyer and the Seller*
- 12) Jäljennökset Vuokrasopimuksista liitteineen / *Copies of the Lease Agreements together with their respective appendices*
- 13) Vuokrasopimusten siirtoilmoitus / *Information letter on the transfer of the Lease Agreements*

26

SPONDA OYJ:N SITOUUMUS

Sitoudumme noudattamaan tämän Kauppakirjan ehtoja siltä osin kuin ne koskevat ja velvoittavat meitä.

We hereby undertake to comply with the terms and conditions of this Agreement to the extent they apply to and bind upon us.

Helsinki, 8. kesäkuuta 2007 / Helsinki 8th June 2007

SPONDA OYJ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pasi Viitaniemi

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juha Eronen

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS / CERTIFICATE OF NOTARY PUBLIC

Julkisena kaupanvahvistaja todistan, että Viggo Johansen ja Rein Nuudi luovuttajan Oy Esabin edustajina sekä Pasi Viitaniemi luovutuksensaajan Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 9:n edustajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

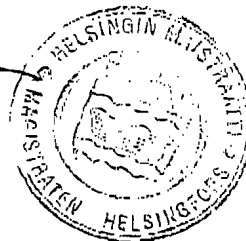
In my capacity as notary public, I hereby certify that Viggo Johansen and Rein Nuudi as representatives of the transferor Oy Esab and Pasi Viitaniemi as a representative of the transferee Kiinteistö Oy Hollolan Keskikankaantie 9 have signed this Agreement and that they have all been present at the certification of this Agreement. I have verified the identity of the signatories and I have noted that this Agreement has been made in accordance with Chapter 2, Section 1 of the Code of Real Estate.

Paikka ja aika kuten yllä

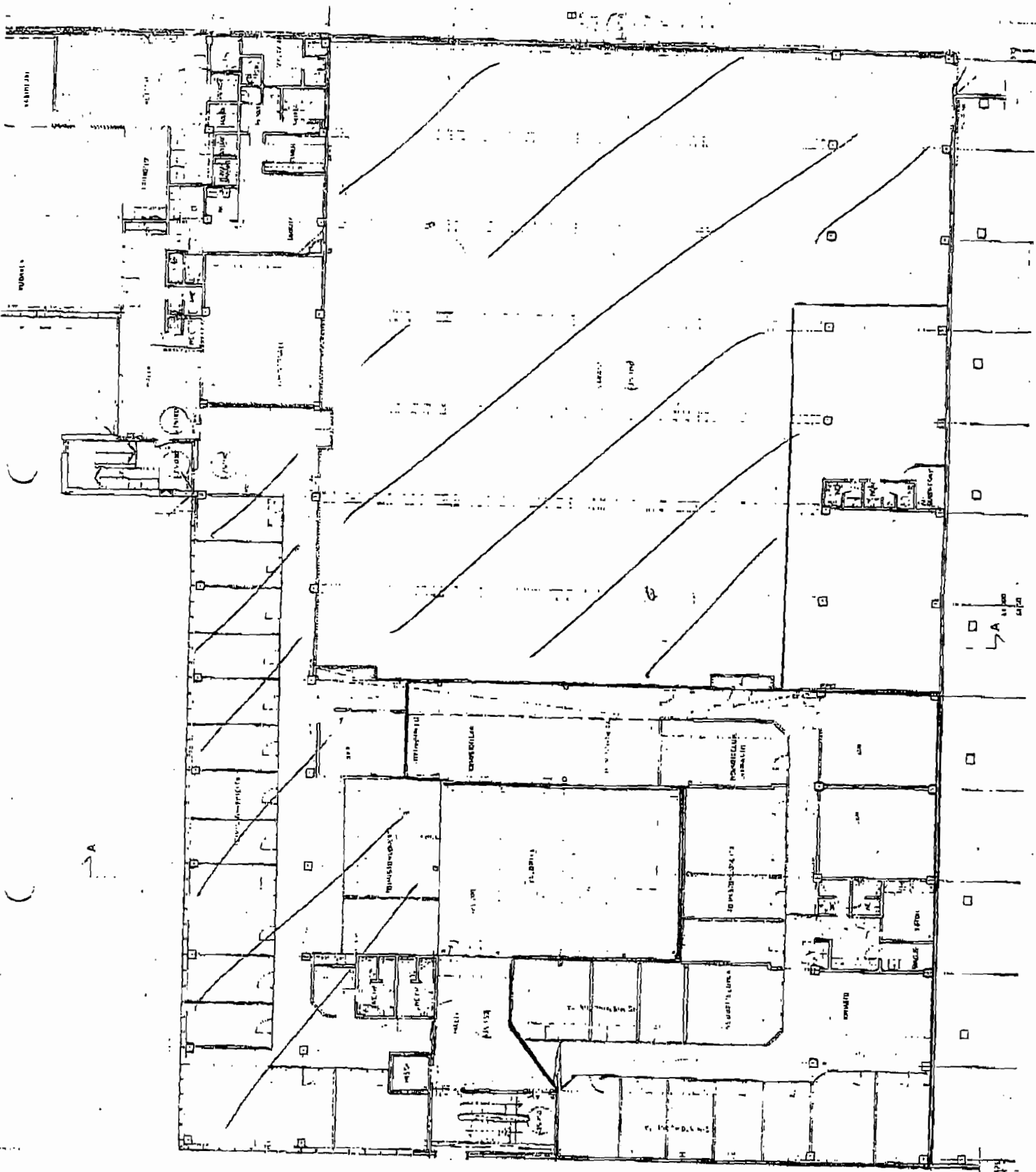
Time and place as above

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PAULA OJANIEMI
julkisen todistaja
notarius publicus
70610, p. 09 4222



AK



Handwritten initials or signature.