

## KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

**TÄMÄ ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA ("Esisopimus")** on tehty 2.6.2026 seuraavien osapuolten välillä:

- 1) Salon kaupunki, y-tunnus 0139533-1  
("Myyjä")  
Tehdaskatu 2  
24101 SALO  
  
ja
- 2) Biltema Real Estate Finland Oy, y-tunnus 0591434-6  
("Ostaja")  
Iltaruskontie 2  
00750 HELSINKI

Osapuolista (1) ja (2) käytetään jäljempänä erikseen nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta eikä sen oikeuksia eikä velvollisuuksia kolmannelle osapuolelle.

### 1 KAUPAN KOHDE

Tämän Esisopimuksen mukaisen kaupan kohteena on Salon kaupungissa sijaitseva noin 1936 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 734-6-9901-0 sekä kiinteistöt 734-6-17-15 (1200 m<sup>2</sup>), 734-6-17-22 (1972 m<sup>2</sup>) ja 734-6-17-23 (1407 m<sup>2</sup>) ("Kaupan kohde").

Kiinteistöt ja määräala on merkitty oheiseen karttaan.

### 2 KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN JA SAADUT TIEDOT

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen rajat ja sen alueen siten, että Ostaja on tehnyt tarkempia tutkimuksia ja selvityksiä Kaupan kohteeseen liittyen (kuten ympäristöön, maaperään ja teknisiin ominaisuuksiin liittyvät tutkimukset ja selvitykset).

Ostaja tulee tekemään omalla kustannuksellaan maaperätutkimuksen, josta selviää mm. maaperän koostumuksen, saastumisen ja soveltuvaa omiin tarkoituksiinsa. Tutkimusten tekeminen vuokratuilla alueilla edellyttää suostumuksen saamisen vuokramieheltä. Mikäli suostumusta ei saada, pyritään mittauspisteet valitsemaan tontin rajoilta niin, että hankealue katetaan mahdollisimman hyvin.

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista tutustunut alla listattuihin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka ovat Esisopimuksen liitteenä ja tulevat ajantasaisina kauppakirjan liitteiksi:

- Kiinteistön kiinteistörekisteriote, rasisus- ja lainhuutotodistus, päivätty 2.6.2026
- Kaavamääräykset
- Myyjän päätös esisopimuksen hyväksymisestä ja aikanaan kiinteistön myynnistä

Myyjä vakuuttaa, ettei sen tiedossa ole sellaisia seikkoja, joiden johdosta Ostajaan tai kiinteistöön voitaisiin kohdistaa maksuja, vahingonkorvausvaatimuksia tai Ostajan kannalta rajoittavia tai muutoin negatiivisia toimenpiteitä Myyjän omistusaikaan liittyen tai että kaupan kohteeseen kohdistuisi sellaisia kolmannen oikeuksia, joista ei ole ilmoitettu Ostajalle.

### **3 PURKAVAT EHDOT**

Ostajalla on oikeus purkaa Esisopimus, mikäli

- 1) tämän Esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen Ostaja tulee tietoiseksi Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön liittyvistä uusista seikoista, jotka poikkeavat siitä, mitä Ostaja on voinut odottaa kaupan kohteesta Myyjän etukäteen antamien tietojen perusteella, tai
- 2) jos tämän Esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen Ostajan kustannuksellaan suorittamassa maaperätutkimuksessa tai muussa Ostajan teettämässä tutkimuksessa ilmenee, ettei edellä tarkoitettu Ostajan suunnittelema rakentaminen ole mahdollista tavanomaisin menetelmin ja kustannuksin, tai
- 3) jos tämän Esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen tarvittava asemakaavamuutos Biltema-myyvälän rakentamista varten ei saa lainvoimaa.

Ostaja voi käyttää purkuoikeuttaan milloin tahansa ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista. Ostajalla ei ole velvollisuutta maksaa Myyjälle korvausta tai muuta

kompensaatiota sen johdosta, että Ostaja purkaa esisopimuksen eikä kauppaa solmita.

Tämä esisopimus on yksi kolmesta, toiset ovat Perttelin Sementtivalimo Oy:n (kohde 734-6-3-31) sekä [REDACTED] (kohde 734-6-17-26) kanssa. Jos yksi esisopimus raukeaa, kaikki raukeavat.

Mikäli esisopimuksen hyväksyntää koskeva kaupungin päätös ei saa lainvoimaa kolmen kuukauden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta, tämä sopimus purkautuu ilman eri menettelyä.

#### **4 KAUPANTEKOPÄIVÄ**

Osapuolet sitoutuvat tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään 31.12.2032 ("Kaupantekopäivä").

#### **5 KAUPPAHINTA**

Kaupan kohteen kauppahinta on yhteensä 587 039 euroa ("Kauppahinta").

Kaupan kohdetta rasittaa purettavia rakennuksia, joiden arvioidut purkukustannukset ovat yhteensä 190 000 euroa. Mahdollinen pilaantuneiden maaperän puhdistamistarve selviää ostajan tilaaman PIMA-tutkimuksen perusteella. Ostaja vastaa purku- ja puhdistuskustannuksista. Mikäli rakennuksien purkuvaiheessa tai viimeistään Ostajan rakennusvaiheessa tulee esille uusia pilaantuneiden maaperän puhdistamistarpeita ja purku- ja puhdistuskustannukset ylittyvät niiden vuoksi yli 10% arvioiduista kustannuksista, ylittävän osan osapuolet maksavat puoliksi.

#### **6 MAKSUEHDOT**

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ja kuitataan maksetuksi allekirjoituksin.

#### **7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun Kauppahinta on maksettu Myyjälle.

Esisopimuksen solmimisen jälkeen Myyjä ei saa tehdä uusia maanvuokrasopimuksia kaupan kohteista.

## 8 RAKENNUKSET

Kaupan kohteella sijaitsee tämän esisopimuksen tekohetkellä rakennuksia, joiden purkamisesta vastaa Ostaja. Rakennukset puretaan mahdollisimman pian nykyisten vuokrasopimusten päätyttyä, jotta Ostaja voi aloittaa myymälän rakentamisen mahdollisimman nopeasti rakentamislupapäätöksen jälkeen. Myyjä huolehtii siitä, että kiinteistö tyhjenetään hänen ja edellisten vuokralaisten irtaimistosta ennen hallintaoikeuden siirtoa. Hallintaoikeuden siirtohetkellä paikalle jätetty pienirtaimisto siirtyy Ostajalle ilman vastiketta.

## 9 KIINNITYKSET JA RASITTEET

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasiustodistuksesta 2.6.2026 ilmenevät kiinnitykset ja rasitteet.

Myyjä vastaa siitä, että kiinteistö myydään panttikirjoista vapaana.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita rekisteröityjä tai rekisteröimättömiä kiinnityksiä, velvoitteita tai muita rasitteita kuin rasiustodistuksista ja kiinteistörekisteriotteista 2.6.2026 ilmenevät.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei sen aiemmin tekemissä kiinteistö- tai muissa kaupoissa tai sopimuksissa ole sovittu tai niiden seurauksena tule vahvistettavaksi nyt kaupan kohteena oleville alueille kohdistuvia tai niihin vaikuttavia kulku-, käyttö- tms. oikeuksia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa myös siitä, ettei kaupan kohteeseen perusteta uusia edellä tarkoitettuja kiinnityksiä, velvoitteita tai muita rasitteita tms. oikeuksia Esisopimuksen allekirjoittamisen ja asemakaavan vahvistumisen välisenä aikana.

## 10 VASTUU VEROISTA JA MUISTA MAKSUISTA

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia kiinteistökauppaan liittyvistä veroseuraamuksista.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista sekä hoito- ja ylläpitokustannuksien maksuista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Ostaja vastaa niistä hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen. Kaupan tekovuoden kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion tästä Esisopimuksesta ja Myyjä mahdollisesti myöhemmin kauppakirjan vahvistamisesta.

Ostaja vastaa maanmittaustoimituksen kustannuksista.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki sen hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja sitoutuu vastaamaan sopimuksen mukaisista tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka.

#### **11 VARAINSIIRTOVERO JA LAINHUUDATUS**

Ostaja on tietoinen, että lainhuudon hakemisen ja varainsiirtoveron maksu on suoritettava kuuden (6) kuukauden kuluessa Kaupantekotilaisuudesta. Ostaja vastaa varainsiirtoverosta ja lainhuutokustannuksista, sekä mahdollisen viivästymisen aiheuttamasta veron korotuksesta.

#### **12 MUUT EHDOT**

Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Myyjä sitoutuu olemaan markkinoimatta Kaupan kohdetta tai ryhtyvänsä muullakaan tavalla valmistelemaan Kaupan kohteen myyntiä kolmannelle ilman Ostajan etukäteistä kirjallista lupaa.

#### **13 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tämä Sopimus on allekirjoitettu kolmena (3) samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle. Sopimuksen kaikki kappaleet ovat yhtä todistusvoimaisia.

Salossa, 2. päivänä kesäkuuta 2026

[Redacted signature]

Myyjä Salon kaupunki, maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen

[Redacted signature]

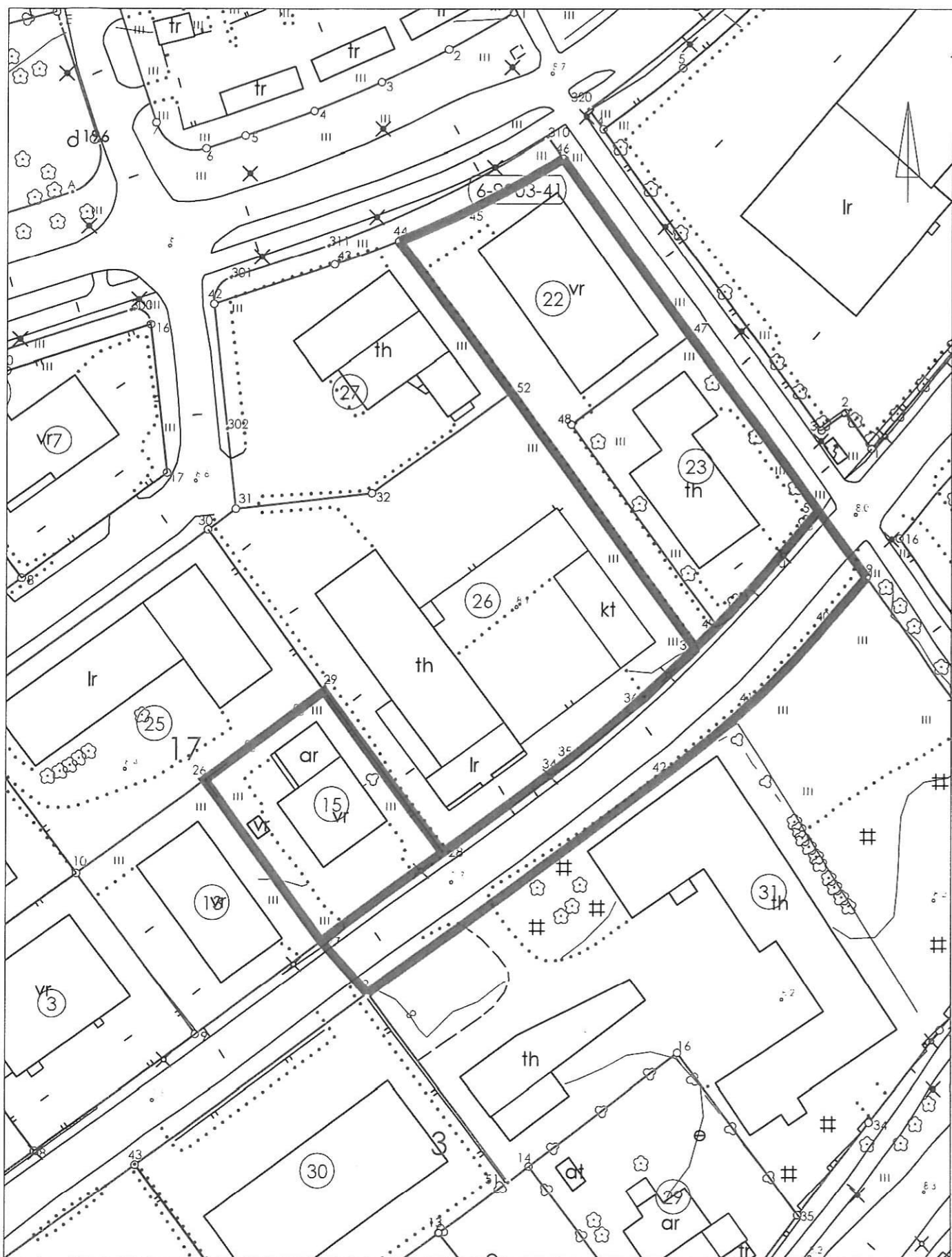
Ostaja Biltema Real Estate Finland Oy, [Redacted signature] valtakirjalla

**Kaupanhahvistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Salon kaupungin edustajanaan [REDACTED] myyjänä ja Biltema Real Estate Finland Oy edustajanaan [REDACTED] luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

2. päivänä kesäkuuta 2026

[REDACTED]  
Hanna Heikkilä  
Kiinteistöinsinööri  
7344/2



# FULLMAKT

Härmed intygas att [REDACTED] har rätt att ensam företräda Biltema Real Estate Finland Oy samt teckna dess namn gällande föravtal och eventuellt köpebrev för markköp i Salo, del av fastighetsbeteckning 734-6-9901-0 samt fastighetsbeteckningar 734-6-3-31, 734-6-17-15, 734-6-17-22, 734-6-17-26 och 734-6-17-23 .

Fullmakten är i kraft 12 månader.

Helsingborg, Sverige 02.06.2026

Biltema Real Estate Finland Oy

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] styrelseordförande

[REDACTED] styrelsemedlem

# Verification

Document ID 09222115557579796223

## Document

Fullmakt Föravtal och köpebrev Salo 2026

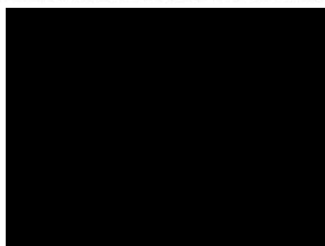
Main document

1 page

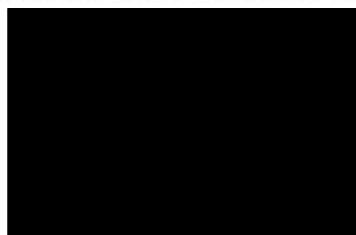
Initiated on 2026-06-02 09:33:04 CEST (+0200) by Maria Olofsson (MO)

Finalised on 2026-06-02 11:36:54 CEST (+0200)

## Signatories



Signed 2026-06-02 09:33:27 CEST (+0200)



Signed 2026-06-02 11:36:54 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

