

PRELIMINARY AGREEMENT FOR THE SALE AND PURCHASE OF A REAL ESTATE PLOT / KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS KIINTEISTÖN MYNNISTÄ JA OSTOSTA

This preliminary agreement for the sale and purchase of a real estate plot (the “**Agreement**”) is entered into on [date] (“**Signing Date**”), by and between:

--

*Tämä kiinteistökaupan esisopimus kiinteistön mynnistä ja ostosta (jäljempänä "**Sopimus**") on tehty [päivämäärä] ("**Allekirjoituspäivä**") seuraavien osapuolten välillä:*

I. SELLER / MYYJÄ

Municipality of Liperi (business ID 0169583-6), Varolantie 3, 83100 Liperi, Finland, hereinafter referred to as the “**Seller**.”

--

*Liperin kunta (Y-tunnus 0169583-6), Varolantie 3, 83100 Liperi, Suomi, jäljempänä "**Myyjä**".*

II. BUYER / OSTAJA

Northern DC AS (Trading as, Scale42), (business ID 924 580 151), Lergrovikvegen 2, 6419 Molde, Norway, on behalf of a company to be established, hereinafter referred to as the “**Buyer**.”

Hereinafter Seller and Buyer collectively referred to as the “**Parties**” and individually referred to as a “**Party**”.

--

*Northern DC AS (toimii nimellä "**Scale42**"), (Y-tunnus 924 580 151), Lergrovikvegen 2, 6419 Molde, Norja, perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun, jäljempänä "**Ostaja**".*

*Jäljempänä Myyjä ja Ostaja yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".*

RECITAL / TAUSTA

The background and purpose of this Agreement is to provide the Buyer with the opportunity to purchase the leased land area from the Seller, as outlined in a separate land lease agreement entered into between the Parties dated [●], attached hereto as **Appendix A** (the “**Land Lease Agreement**”).

--

*Tämän Sopimuksen taustana ja tarkoituksena on varata Ostajalle mahdollisuus ostaa Myyjältä vuokrattu maa-alue, siten kuin Osapuolten välillä [●] päivänä tehdyssä maavuokrasopimuksessa, joka on liitetty tähän **Liitteenä A** ("Maanvuokrasopimus"), on esitetty.*

THE OBJECT OF SALE / KAUPAN KOHDE

The object of sale is an 88,311 (eighty-eight thousand three hundred eleven) square meter land area located within the real property with property registration number Kauniskangas 426-405-75-22, as marked in **Appendix B** (map attachment) (the "**Property**"). Property shall be parcelled out in a separate process (in Finnish: *lohkomistoimitus*) in order to be registered as a separate real property unit. The Property is located at [●], Liperi. The Property does not include any buildings at the time of signing this Agreement. At the time of signing the Agreement, the following plans are in effect in the area: the detailed city plan (426-V300522A24, MMLm/14671/423/2022) that came into force on 13 July 2022, and the general plan (426-V250110Y3, MMLm/12189/423/2011) that came into force on 19 August 2010. The Buyer is aware of the restrictions imposed by the zoning plan regarding the amount of building rights and acknowledges that it will need to apply for a deviation permit for any building rights exceeding the amount allowed by the zoning plan.

--

*Kaupan kohteena on 88.311 (kahdeksankymmentäkahdeksantuhatta kolmesataayksitoista) neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä kiinteistötunnuksella Kauniskangas 426-405-75-22, määräala on merkitty **Liitteessä B** (karttaliite) (jäljempänä "**Kiinteistö**"). Kiinteistö on lohkomistoimituksessa lohkokattava omaksi kiinteistöksi, jotta se voidaan rekisteröidä erilliseksi kiinteistöyksiköksi. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa [●], Liperi. Kiinteistöön ei kuulu rakennuksia tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä. Sopimuksen allekirjoitushetkellä alueella on voimassa seuraava kaava: Välikankaan teollisuusalueen asemakaavan laajennus I (hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.5.2022 § 24) Määräalat muodostuvat Välikankaan asemakaavan TY korttelista 223 (20 181 m²) ja TY korttelin 220 osasta (68 130 m²). Ostaja on tietoinen kaavoitusohjelman asettamista rajoituksista rakennusoikeuksien määrän suhteen ja hyväksyy, että sen on haettava poikkeuslupaa kaikille rakennusoikeuksille, jotka ylittävät kaavan salliman rakennusoikeusmäärän.*

TERMS AND CONDITIONS / MÄÄRÄYKSET JA EHDOT

1 Purchase Price and Payment Terms / Kauppahinta ja maksuehdot

The purchase price for the Property is EUR 1,324,665.00 (one million three hundred and twenty-two thousand six hundred and sixty-five euros) ("**Purchase Price**"). The purchase Price is fixed for two years from the date of the Land Lease Agreement has become legally valid and binding between the Parties. After that, the Purchase Price is tied to the cost-of-living index (1951 = 100) and shall be adjusted in accordance with the change in the index, as stated in section 3.2 of the Land Lease Agreement (Rent adjustment).

The Purchase Price will be paid in full at Closing to the bank account designated by the Seller in writing.

--

Kiinteistön kauppahinta on 1 324 665 euroa (miljoona kolmesataakaksikymmentäneljätuhatta kuusisataakuusikymmentäviisi euroa) ("Kauppahinta"). Kauppahinta on kiinteä kaksi vuotta vuokrasopimuksen voimaantulosta lukien. Sen jälkeen kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951 = 100) ja muuttuu indeksin muutoksen myötä kuten vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 Vuokran tarkistus on todettu.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan Täytäntöönpanon yhteydessä Myyjän kirjallisesti ilmoittamalle pankkitilille.

2 Transfer of Title, Possession and Risk / Omistusoikeuden, hallintaoikeuden ja vaaranvastuun siirtyminen

The full and unrestricted title and right of possession to the Property shall be transferred and the risk of loss and damage (in Finnish: "vaaranvastuu") regarding the Property shall pass from the Seller to the Buyer free and clear from any Encumbrances at Closing. For the purposes of this Agreement, the "Encumbrances" shall mean any claim, charge (fixed or floating), pledge, mortgage, retention of title, right of pre-emption or redemption, or other security interest securing any obligation of any person or third party right of any kind, including commitments which may create the same.

The Seller and the Buyer have entered into the Land Lease Agreement, under which the Property is under the Buyer's possession at the time of Closing. For avoidance of doubt, should the acquisition of the Property specified in this Agreement be completed, the Land Lease Agreement shall be deemed to be terminated upon the transfer of ownership of the Property from the Seller to the Buyer is completed.

--

Kiinteistön täysi ja rajoittamaton omistusoikeus ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu siirtyy Myyjältä Ostajalle ja Kiinteistö siirretään Ostajalle vapaana kaikista Rasituksista kaupanteossa. Tässä sopimuksessa "Rasitteilla" tarkoitetaan kaikkia kiinnityksiä, rasituksia (kiinteitä tai vaihtuvia), pantteja, omistusoikeuden pidätyksiä, etuosto- tai lunastusoikeuksia tai muita vakuusoikeuksia, joilla turvataan minkä tahansa henkilön velvoitteet tai kolmannen osapuolen oikeudet, mukaan lukien sitoumukset, jotka voivat aiheuttaa samanlaisia velvoitteita.

Myyjä ja Ostaja ovat solmineet Maanvuokrasopimuksen, jonka mukaan Kiinteistö on Ostajan hallussa Kaupan Täytäntöönpanossa. Selvyiden vuoksi todetaan, että jos tässä Sopimuksessa tarkoitettu Kiinteistön kauppa toteutetaan, Maanvuokrasopimus katsotaan päättyneeksi, kun Kiinteistön omistusoikeuden siirto Myyjältä Ostajalle on tapahtunut.

3 Closing of the Transaction / Kaupan Täytäntöönpano

The Buyer's right and the Seller's obligation to conclude the sale and purchase of the Property as set out in this Agreement shall be conditional to the fulfilment of conditions precedent for closing set out in this section 3 hereunder ("Conditions"):

1. Buyer informs the Seller in writing that the Buyer wishes to exercise its right to purchase the Property;

2.The Buyer is not, nor does it belong, directly or indirectly, to a group or actual control whose direct or indirect owner or actual controller, or a member of the board of directors, CEO, or authorized representative of the aforementioned entities, is subject to international sanctions. International sanctions refer to, among others, sanctions, economic sanctions, export or import bans, trade embargoes, or other restrictive measures imposed, administered, approved, or enforced by the State of Finland, the United Nations, the European Union, the United States of America, and the United Kingdom or their competent authorities or institutions; and

3.The Buyer is not in breach of the Land Lease Agreement.

The sale and purchase set out in this Agreement shall be concluded at a separate closing event (the "**Closing**"), which shall take place on a date separately agreed in writing between the Buyer and the Seller, and which date shall be within twenty (20) business day following the fulfillment of the Conditions set out in this section above (the "**Closing Date**"). The Parties agree that the Buyer has the option to proceed to Closing as defined above and the Buyer has the sole discretion to decide whether to proceed with the Closing or not. The Seller shall have no right to obligate the Buyer to proceed to Closing and shall have no remedies or compensations available to it should the Buyer confirm not to proceed with Closing. At Closing, the Parties shall, if necessary, prepare and sign a separate property transfer deed based on the same terms and conditions contained herein in order to consummate the sale and purchase of the Property.

This Preliminary Agreement shall remain valid until 30 September 2030. In case the Conditions have not been fulfilled before the end of said validity period, this Agreement shall expire. Further, should the Land Lease Agreement be terminated during the validity period of this Agreement, this Agreement shall become null and void simultaneously with the termination of the Land Lease Agreement. In such case, neither Party shall have the right to claim compensation in connection with the termination of this Agreement.

--

*Ostajan oikeus ja Myyjän velvollisuus lopulta toteuttaa Kiinteistön kauppa tämän Sopimuksen mukaisesti ovat ehdollisia jäljempänä tässä kohdassa 3 määriteltyjen kaupan täytäntöönpanon edellytysten täyttymiselle ("**Edellytykset**"):*

1.Ostaja on ilmoittanut Myyjälle kirjallisesti, että Ostaja haluaa käyttää oikeuttaan ostaa Kiinteistö;

2.Ostaja ei ole eikä kuulu suoraan tai välillisesti konserniin tai tosiasialliseen määräysvaltaan, jonka suora tai välillinen omistaja tai tosiasiallinen määräysvaltaa käyttävä henkilö tai edellä mainittujen yhteisöjen hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai valtuutettu edustaja on kansainvälisten pakotteiden kohteena. Kansainvälisillä pakotteilla tarkoitetaan muun muassa pakotteita, talouspakotteita, vienti- tai tuontikieltoja, kauppasaartoja tai muita rajoittavia toimenpiteitä, joita Suomen valtio, Yhdistyneet Kansakunnat, Euroopan unioni, Yhdysvallat ja Yhdistynyt kuningaskunta tai niiden toimivaltaiset viranomaiset tai instituutiot ovat asettaneet, hallinneet, hyväksyneet tai panneet täytäntöön; ja

3.Ostaja ei ole rikkonut Maanvuokrasopimusta.

Tämän Sopimuksen mukainen Kiinteistön myynti ja osto saatetaan päätökseen erillisessä Kaupan Täytäntöönpanossa ("Täytäntöönpano"), joka pidetään Ostajan ja Myyjän kirjallisesti erikseen sopimana päivänä, joka on kahdenkymmenen (20) työpäivän kuluessa tämän kohdan Edellytysten täyttymisestä ("Täytäntöönpanopäivä"). Osapuolet sopivat, että Ostajalla on oikeus edetä edellä määriteltyyn Täytäntöönpanoon ja että Ostaja voi yksin päättää, edetäkö Täytäntöönpanoon vai ei. Myyjällä ei ole oikeutta velvoittaa Ostajaa edetä Täytäntöönpanoon, eikä Myyjällä ole oikeutta korvauksiin tai hyvityksiin, jos ostaja vahvistaa, ettei se toteuta kiinteistökauppaa. Täytäntöönpanon yhteydessä Osapuolet laativat ja allekirjoittavat tarvittaessa erillisen kiinteistökauppakirjan, joka perustuu samoihin ehtoihin kuin tämä Sopimus, Kiinteistön kaupan toteuttamiseksi.

Tämä Sopimus on voimassa 30.9.2030 asti. Jos Edellytykset eivät ole täyttyneet ennen mainitun voimassaoloajan päättymistä, tämä Sopimus raukeaa. Lisäksi, jos Maanvuokrasopimus puretaan tämän Sopimuksen voimassaoloaikana, Osapuolet toteavat tämän Sopimuksen raukeavan samanaikaisesti ilman eri sopimusta Maanvuokrasopimuksen purkamisen kanssa. Tällöin kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia korvauksia Sopimuksen purkautumiseen liittyen.

4 Seller's Representations and Warranties / Myyjän vakuutukset

The Seller represents and warrants to the Buyer that the following warranties are true and correct on the Signing Date and Closing Date:

1. The Seller has full legal right, power, capacity and authority to enter into this Agreement and to consummate the transactions contemplated in this Agreement and the Seller has taken and made all corporate actions and approvals required for this Agreement. This Agreement constitutes a valid and binding obligation of the Seller enforceable against it in accordance with its terms.
2. The Seller has duly registered full and unrestricted title to the Property and is the legal owner of the Property. **Appendix 4.2** hereto contains correct and up-to-date certificate of title with respect to the Property. The Property is freely transferable to the Buyer.
3. **Appendix 4.3** hereto contains up-to-date mortgage register extract with respect to the Property. The Property is free and clear of any Encumbrances.
4. **Appendix 4.4a** hereto contains an up-to-date real estate register extract with respect to the Property. The Property is free and clear of any Easements save for the easement agreement of underground pipeline agreed between the Parties and attached hereto as **Appendix 4.4b**. For the purposes of this Agreement, the "Easements" shall mean a contractual, registered or statutory right directed to a property, which has been founded in favour of another property, permanently or for a limited or indefinite period of time, and which serves the use of the entitled property (in Finnish: *rasite*).
5. There are no agreements or undertakings relating to the Property between the Seller and any third parties, save for the Land Lease Agreement.

6. Prior to commencement of lease term under the Land Lease Agreement, the Property is and has been in compliance with applicable environmental laws, decrees, regulations and ordinances. However, the provisions regarding the purity of the soil and groundwater as stated in Section 8 of this Agreement shall apply.
7. Seller has in relation to the Property (i) duly, accurately and timely filed all tax returns, tax reports and other filings in respect of the taxes with the relevant tax authorities as required to be filed and such returns, reports and other filings are true, correct, complete and duly kept and (ii) paid to the relevant tax authorities all taxes required to be paid in respect of the Property with correct amounts and in due time.
8. Seller is not involved in any claims, legal proceedings, arbitration, administrative or governmental investigations or proceedings regarding the Property, nor is there any threat of such claims, legal proceedings, arbitration or administrative, governmental investigations or proceedings.

--

Myyjä vakuuttaa ja vastaa Ostajalle, että seuraavat Myyjän vakuutukset ovat totta ja paikkansapitäviä Sopimuksen Allekirjoituspäivänä ja Täytäntöönpanopäivänä:

1. *Myyjällä on täysi laillinen oikeus, valta, kyky ja toimivalta allekirjoittaa tämä Sopimus ja toteuttaa tässä Sopimuksessa tarkoitetut toimenpiteet, ja Myyjä on toteuttanut ja antanut kaikki tämän Sopimuksen edellyttämät yritystoimet ja hyväksynyt. Tämä Sopimus on Myyjän kannalta pätevä ja sitova velvoite, joka on täytäntöönpanokelpoinen sen ehtojen mukaisesti.*
2. *Myyjällä on rekisteröity asianmukainen täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Kiinteistöön ja on Kiinteistön laillinen omistaja. **Liite 4.2** sisältää oikean ja ajantasaisen lainhuutotodistuksen Kiinteistöstä. Kiinteistö on vapaasti siirrettävissä Ostajalle.*
3. ***Liite 4.3** sisältää ajantasaisen Kiinteistön rasiustodistuksen. Kiinteistö on vapaa kaikista Rasituksista.*
4. ***Liite 4.4a** sisältää ajantasaisen kiinteistörekisteriotteen Kiinteistöstä. Kiinteistö on vapaa kaikista Rasitteista lukuun ottamatta **liitteenä 4.4b** olevaa Osapuolten sopimaa johtorasitesopimusta. Tässä Sopimuksessa "**Rasitteilla**" tarkoitetaan kaikkia Kiinteistöön kohdistuvaa sopimusperusteista, rekisteröityä tai lakisääteistä oikeutta, joka on perustettu toisen Kiinteistön eduksi pysyvästi tai määräajaksi tai toistaiseksi ja joka palvelee oikeudenomistajan Kiinteistön käyttöä.*
5. *Myyjän ja kolmansien osapuolten välillä ei ole Kiinteistöön liittyviä sopimuksia tai sitoumuksia, lukuun ottamatta Maanvuokrasopimusta.*
6. *Ennen Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista Kiinteistö on ollut ja on edelleen sovellettavien ympäristölakien, asetusten, määräysten ja säädösten mukainen. Kuitenkin tämän Sopimuksen 8 kohdassa mainitut maaperän ja pohjaveden puhtautta koskevat määräykset ovat voimassa.*

7. *Myyjä on Kiinteistön osalta (i) toimittanut asianmukaisesti, tarkasti ja oikea-aikaisesti kaikki veroilmoitukset, veroraportit ja muut veroilmoitukset asianomaisille veroviranomaisille, ja nämä veroilmoitukset, raportit ja muut ilmoitukset ovat totuudenmukaisia, oikeita, täydellisiä ja asianmukaisesti säilytettyjä, ja (ii) maksanut asianomaisille veroviranomaisille kaikki kiinteistön osalta maksettavat verot oikeina määrinä ja oikea-aikaisesti.*
8. *Myyjä ei ole osallisena Kiinteistöä koskevissa vaatimuksissa, oikeudenkäynneissä, välitysmenettelyissä, hallinnollisissa tai viranomaistutkimuksissa tai -menettelyissä, eikä tällaisia vaatimuksia, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai hallinnollisia tai viranomaistutkimuksia tai -menettelyjä ole uhkaamassa.*

5 Buyer's Representations and Warranties / Ostajan vakuutukset

The Buyer represents and warrants to the Seller that the following warranties are true and correct on the Signing Date and Closing Date:

1. The Buyer has full legal right, power, capacity and authority to enter into this Agreement and to consummate the transactions contemplated in this Agreement and the Buyer has taken and made all corporate actions and approvals required for this Agreement. This Agreement constitutes a valid and binding obligation of the Buyer enforceable against it in accordance with its terms;
2. The Buyer is not, nor does it belong, directly or indirectly, to a group or actual control whose direct or indirect owner or actual controller, or a member of the board of directors, CEO, or authorized representative of the aforementioned entities, is subject to international sanctions. International sanctions refer to, among others, sanctions, economic sanctions, export or import bans, trade embargoes, or other restrictive measures imposed, administered, approved, or enforced by the State of Finland, the United Nations, the European Union, the United States of America, and the United Kingdom or their competent authorities or institutions;
3. The Buyer is not in breach of the Land Lease Agreement; and
4. The Buyer has arranged sufficient financing for the consummation of the transactions contemplated by this Agreement and for the construction works planned by the Buyer, including payment in full of the Purchase Price and transfer taxes.

--

Ostaja vakuuttaa ja vastaa Myyjälle, että seuraavat Ostajan vakuutukset ovat totta ja oikeita Sopimuksen Allekirjoituspäivänä ja Täytäntöönpanopäivänä:

1. *Ostajalla on täysi laillinen oikeus, valta, kyky ja toimivalta tehdä tämä Sopimus ja toteuttaa tässä Sopimuksessa tarkoitetut toimenpiteet, ja Ostaja on toteuttanut ja antanut kaikki tämän Sopimuksen edellyttämät yhtiöoikeudelliset päätökset ja hyväksynyt. Tämä Sopimus*

on Ostajan kannalta pätevä ja sitova velvoite, joka on täytäntöönpanokelpoinen sen ehtojen mukaisesti.

2. *Ostaja ei ole eikä kuulu suoraan tai välillisesti konserniin tai tosiasialliseen määräysvaltaan, jonka suora tai välillinen omistaja tai tosiasiallinen määräysvaltaa käyttävä henkilö tai edellä mainittujen yhteisöjen hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai valtuutettu edustaja on kansainvälisten pakotteiden kohteena. Kansainvälisillä pakotteilla tarkoitetaan muun muassa pakotteita, talouspakotteita, vienti- tai tuontikieltoja, kauppasaartoja tai muita rajoittavia toimenpiteitä, joita Suomen valtio, Yhdistyneet Kansakunnat, Euroopan unioni, Yhdysvallat ja Yhdistynyt kuningaskunta tai niiden toimivaltaiset viranomaiset tai instituutiot ovat asettaneet, hallinnoineet, hyväksyneet tai panneet täytäntöön.*
3. *Ostaja ei ole rikkonut Maanvuokrasopimusta; ja*
4. *Ostaja on järjestänyt riittävän rahoituksen tämän Sopimuksen mukaisen kaupan ja suunnittelemansa rakennuksen rakentamisen toteuttamiseksi, mukaan lukien ostohinnan ja varainsiirtoverojen maksaminen kokonaisuudessaan.*

6 Information Provided to the Buyer / Ostajalle toimitetut tiedot

The Buyer has reviewed the map attachment to the Agreement, as well as the title certificate, encumbrance certificate, and property register excerpt dated [●].

--

Ostaja on tutustunut Sopimuksen liitteenä olevaan karttaan sekä lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen, jotka on päivätty [●].

7 Inspection of the Property / Kiinteistön tarkastus

The Buyer has had the opportunity to inspect the Property and its boundaries as desired.

--

Ostaja on saanut tilaisuuden tarkastaa Kiinteistön ja sen rajat haluamallaan tavalla.

8 Purity of soil and groundwater / Maaperän ja pohjaveden puhtaus

To the Seller's current knowledge, there are no contamination of the soil or groundwater on the Property, nor of any other issues mentioned in Section 139 of the Environmental Protection Act, as amended (in Finnish: *ympäristönsuojelulaki*, 527/2014). However, the Seller shall undertake a soil investigation on the Property prior to the potential finalization of the sale.

--

Myyjän tämänhetkisen tietämyksen mukaan Kiinteistön maaperässä tai pohjavedessä ei ole saastumista eikä muita ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ssä mainittuja ongelmia. Myyjä

kuitenkin suorittaa Kiinteistön maaperätutkimuksen ennen mahdollisen kaupan lopullista vahvistamista.

9 Construction obligations / Rakennusvelvoitteet

Buyer shall apply for a building permit for the data center to be constructed on the Property without delay after the Closing Date and commence the construction works thereof within two (2) years from the date such building permit has become legally valid.

The Parties acknowledge that the Seller has constructed the clean water and sewer lines marked in Appendix 1 prior to the signing of this Agreement, and these lines have been extended to the boundary of the Property. Furthermore, the Buyer is aware that there is no connection agreement for the clean water and sewer lines in the Property, and the Buyer is obligated to enter into the necessary connection agreements with the local water and wastewater management entity (*Liperin vesihuoltolaitos*) and bear all related costs. Additionally, the Buyer is aware that they must arrange for the necessary electricity and other connections themselves, ascertain their availability, and bear the associated costs. The Seller is not responsible for the usability or availability of such connections (including but not limited to water, wastewater and electricity connections). The Buyer is responsible for procuring all necessary connections to conduct their operations.

--

Ostajan on haettava rakennuslupa Kiinteistölle rakennettavalle Datakeskukselle viipymättä Täytäntöönpanopäivän jälkeen ja aloitettava sen rakennustyöt kahden (2) vuoden kuluessa siitä päivästä, jona rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

Osapuolet toteavat, että Myyjä on rakentanut Liitteessä 1 merkityt puhtaan veden ja viemäriinjat ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista ja että nämä linjat on jatkettu Kiinteistön rajalle asti. Ostaja on lisäksi tietoinen siitä, että Kiinteistön puhtaan veden ja viemäriinjoille ei ole liityntäsopimusta, ja Ostaja on velvollinen tekemään tarvittavat liityntäsopimukset paikallisen vesi- ja jätevesihuoltolaitoksen (Liperin vesihuoltolaitos) kanssa ja vastaamaan kaikista siihen liittyvistä kustannuksista. Ostaja on lisäksi tietoinen siitä, että hänen on itse järjestettävä tarvittavat sähkö- ja muut liittymät, varmistettava niiden saatavuus ja vastattava niihin liittyvistä kustannuksista. Myyjä ei ole vastuussa tällaisten liittymien (mukaan lukien mutta ei rajoittuen vesi-, jätevesi- ja sähköliittymät) käytettävyydestä tai saatavuudesta. Ostaja on vastuussa kaikkien toimintansa harjoittamiseen tarvittavien liittymien hankkimisesta.

10 Allocation of costs and expenses regarding the Property / Kiinteistöön liittyvät kustannukset ja kulut

The rights and obligations of the Seller and the Buyer with regard to the real estate taxes and other payments and obligations relating to the Property shall be as follows:

1) Up to and including the date on which the ownership and title to the Property is passed from the Seller to the Buyer in accordance this Agreement, the Seller shall be liable for all taxes and other

payments and obligations relating to the Property to the extent such taxes and other payments and obligations pertain to the time before and up to the date of transfer of title to the Property; and

2) after the ownership and title to the Property have passed from the Seller to the Buyer in accordance with this Agreement, the Buyer shall be responsible for all taxes and other payments and obligations relating to the Property to the extent such taxes and other payments and obligations pertain to the time after the date of transfer of the title to the Property.

For the avoidance of doubt, the principles of allocation of costs and expenses above shall be without precedence to the maintenance costs and responsibilities of the tenant (Lessee) under the Land Lease Agreement. The Buyer shall be responsible to conduct the parceling process (in Finnish: lohkomistoimitus) of the Property.

--

Myyjän ja Ostajan oikeudet ja velvollisuudet kiinteistöverojen ja muiden Kiinteistöön liittyvien maksujen ja velvollisuuksien osalta ovat seuraavat:

1) Siihen päivään saakka, jona Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Myyjältä Ostajalle tämän Sopimuksen mukaisesti, Myyjä on vastuussa kaikista Kiinteistöön liittyvistä veroista ja muista maksuista ja velvoitteista siltä osin kuin nämä verot ja muut maksut ja velvoitteet liittyvät aikaan ennen Kiinteistön omistusoikeuden siirtoa ja siihen asti; ja

2) kun Kiinteistön omistusoikeus ja omistusoikeus on siirtynyt Myyjältä Ostajalle tämän Sopimuksen mukaisesti, Ostaja on vastuussa kaikista Kiinteistöön liittyvistä veroista ja muista maksuista ja velvoitteista siltä osin kuin nämä verot ja muut maksut ja velvoitteet liittyvät Kiinteistön omistusoikeuden siirtymispäivän jälkeiseen aikaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut kustannusten ja kulujen jakoperiaatteet eivät saa etusijaa Maanvuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen ylläpitokustannuksiin ja vastuisiin nähden. Ostaja on vastuussa Kiinteistön lohkomistoimituksesta.

11 Title Registration and Transfer Tax / Omistusoikeuden rekisteröinti ja varainsiirtovero

The Buyer shall pay the notary fees, registration costs, costs for parcelling out the Property and other costs relating to registration of title regarding the Property. All other costs and expenses arising out of or in connection with the transaction contemplated herein shall be borne by the Party incurring the same, unless otherwise agreed in this Agreement.

Transfer tax levied on the acquisition of the Property shall be paid by the Buyer.

--

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkiot, rekisteröintikustannukset, lohkomiskustannukset ja muut Kiinteistön omistusoikeuden rekisteröintiin liittyvät kustannukset. Kaikki muut kustannukset ja kulut, jotka aiheutuvat tai liittyvät tässä Sopimuksessa tarkoitettuun toimenpiteeseen, ovat sen Osapuolen vastuulla, joille ne aiheutuvat, ellei tässä Sopimuksessa toisin sovita.

Kiinteistön hankinnasta perittävä varainsiirtovero on Ostajan vastuulla.

12 Conduct between Signing Date and Closing / *Toiminta Allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välillä*

During the period from the date hereof until Closing, the Seller undertakes not to affect any of the following without the prior written consent of the Buyer:

- a) creating, granting, allowing to subsist or otherwise permitting the establishment of any Encumbrances, Easements or any other agreement or arrangement which has the same or similar effect to secure any obligation of a third party, in respect of all or any part of the Property;
- b) selling, conveying, transferring, assigning or otherwise disposing of the Property or any other assets located thereon;
- c) entering into any agreement, commitment or undertaking regarding all or any part of the Property; and/or
- d) commencing or settling any litigation, arbitration or administrative proceedings regarding the Property.

--

Tämän Sopimuksen allekirjoituspäivästä kaupan Täytäntöönpanoon saakka Myyjä sitoutuu olemaan tekemättä mitään seuraavista toimenpiteistä ilman Ostajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta:

- a) *luoda, myöntää, sallia tai muutoin sallia sellaisten Rasitusten, Rasitteiden tai muiden sopimusten tai järjestelyjen perustamista, joilla on sama tai samanlainen vaikutus kolmannen osapuolen velvoitteiden turvaamiseksi Kiinteistön osalta kokonaan tai osittain;*
- b) *myydä, luovuttaa, siirtää, tai muutoin luovuttaa Kiinteistöä tai muita siinä sijaitsevia varoja;*
- c) *tekemään sopimuksia, sitoumuksia tai velvoitteita, jotka koskevat Kiinteistöä kokonaan tai osittain; ja/tai*
- d) *Kiinteistöä koskevien oikeudenkäyntien, välitysmenettelyjen tai hallinnollisten menettelyjen aloittaminen tai ratkaiseminen.*

13 Notices / *Ilmoitukset*

All notices from one Party to the other must be in English and in writing and shall be delivered by hand or courier, registered mail or email to the relevant Party to the contact and address or email address as follows:

To the Buyer at address: [●]

Attention: [●]

To the Seller at address: [●]

Attention: [●]

In the absence of evidence of any earlier receipt, any notice or other communication that complies with this Section 13 shall be deemed delivered:

- a) if delivered by hand or courier, at the time of delivery;
- b) if sent by registered mail, on the tenth (10th) Business Day after the day of mailing; or
- c) if sent by email, when receipt is confirmed in writing by the recipient.

--

Kaikki Osapuolten väliset ilmoitukset on tehtävä englanniksi ja kirjallisesti, ja ne on toimitettava henkilökohtaisesti tai kuriirilla, kirjattuna kirjeenä tai sähköpostitse kyseiselle Osapuolelle seuraavaan yhteyshenkilön osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen:

Ostajalle osoitteeseen: [●]

Vastaanottaja: [●]

Myyjälle osoitteeseen: [●]

Vastaanottaja: [●]

Mikäli aikaisemmasta vastaanottamisesta ei ole näyttöä, kaikki tämän kohdan 13 mukaiset ilmoitukset tai muut viestit katsotaan toimitetuiksi:

- a) jos ne toimitetaan henkilökohtaisesti tai kuriirilla, toimitushetkellä;*
- b) jos ne lähetetään kirjattuna kirjeenä, kymmenentenä (10.) arkipäivänä postituspäivästä; tai*
- c) jos ne lähetetään sähköpostitse, kun vastaanottaja on vahvistanut vastaanottamisen kirjallisesti.*

14 Other Terms and Conditions / Muut ehdot

No amendment of any provision of this Agreement shall be effective unless made in writing and duly executed by or on behalf of each Party.

This Agreement represents the entire agreement and understanding between the Parties relating to the subject matter hereof, and supersedes all prior agreements, negotiations and understandings between the Parties, whether in writing or oral, relating to the subject matter hereof.

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Finland, including but not limited to the Finnish Real Estate Code (540/1995, as amended).

This Preliminary Agreement has been executed in three (3) identical copies: one for each Party and one for the notary public. The Agreement enters into force and becomes binding once signed by both Parties.

The undersigned Parties confirm that they are authorized to enter into a binding agreement on behalf of their respective organizations.

This Agreement is drafted in English and translated into Finnish. In case of discrepancies between the language versions, the English version shall prevail.

--

Tämän Sopimuksen ehtojen muutokset ovat voimassa vain, jos ne on tehty kirjallisesti ja allekirjoitettu asianmukaisesti kunkin Osapuolen toimesta tai puolesta.

Tämä Sopimus edustaa Osapuolten välistä sopimusta kokonaisuudessaan ja yhteisymmärrystä sen kohteesta ja korvaa kaikki aiemmat Osapuolten väliset kirjalliset tai suulliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset, jotka liittyvät tämän Sopimuksen kohteeseen.

Tämä Sopimus on Suomen lakien alainen ja sitä tulkitaan Suomen lakien mukaisesti, mukaan lukien mutta ei rajoittuen Maakaareen (540/1995, muutoksineen).

Tämä kiinteistökaupan esisopimus on laadittu kolmena (3) identtisenä kappaleena: yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle. Sopimus tulee voimaan ja Osapuolia sitovaksi, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet sen kaupanvahvistajan läsnä ollessa.

Allekirjoittaneet Osapuolet vahvistavat, että heillä on valtuudet tehdä sitova sopimus edustamiensa tahojen puolesta.

Tämä Sopimus on laadittu englanniksi ja käännetty suomeksi. Kieliversioiden välisten ristiriitojen sattuessa englanninkielinen versio on ensisijainen.

SIGNATURES / ALLEKIRJOITUKSET

[Date and place]

[Päiväys ja paikka]

Municipality of Liperi / Liperin kunta

Northern DC AS *on behalf of a company to be established / perustettavan yrityksen puolesta ja lukuun*

Appendices / Liitteet

Appendix A – Land Lease Agreement [date] / *Liite A Maanvuokrasopimus [päivämäärä]*

Appendix B – Map attachment of the Property / *Liite B Kiinteistön karttaliite*

Appendix 4.2 – Certificate of Registration of Title / *Liite 4.2 Lainhuutotodistus*

Appendix 4.3 – Extract of the register of encumbrances / *Liite 4.3 Rastitustodistus*

Appendix 4.4a – Extract of the cadastral register / *Liite 4.4a Kiinteistörekisteriote*

Appendix 4.4b – Easement regarding underground pipeline / *Liite 4.4b Johtorasitesopimus*

ATTESTATION / VAHVISTUS

In my capacity as Notary Public, I hereby certify that [●] as the representative of the Seller Municipality of Liperi, and [●] as the representative of the Buyer Northern DC AS on behalf of a company to be established, have signed this preliminary real estate sale and purchase agreement and that they were all present at the signing of this agreement. I have verified the identity of the signatories and confirmed that the preliminary real estate sale and purchase agreement has been made in accordance with Chapter 2 Sections 1 and 7 of the Finnish Code of Real Estate (540/1995, as amended).

Place and date as stated above.

[●]

[Notary Public's identification number]

--

Julkisen kaupanvahvistajana todistan, että [●] Myyjän Liperin kunnan edustajana ja [●] Ostajan Northern DC AS:n edustajana perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä kiinteistökaupan esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on laadittu maakaaren 2 luvun 1 ja 7 §:n mukaisesti.

Paikka ja päivämäärä kuten edellä mainittu.

[●]

[Kaupanvahvistajan tunnistenumero]