

## 15 Förlängning av vissa hyresavtal

Köparen åtar sig att erbjuda att förlänga de hyresavtal med samtliga icke-kommunala hyresgäster i Fastigheterna. Angivna hyresavtal ska förlängas på tre år med tre års förlängning vid utebliven uppsägning och i övrigt på oförändrade villkor.

## 16 Nya Hyresavtalen

Parterna ska på Tillträdesdagen ingå nya hyresavtal avseende de lokaler och Fastigheter som anges i **Bilaga 16**, på de huvudsakliga villkor avseende hyrestid, hyra, hyrestillägg och underhållsansvar som anges i nämnda bilaga ("Nya Hyresavtalen").

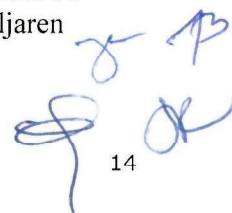
## 17 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Köparen åtar sig att i framtiden genomföra de investeringar på Fastigheterna, och på fastigheter som bildats på mark anvisad enligt punkten 18 som Säljaren från tid till annan begär. De investeringar som Säljaren kräver att Köparen ska genomföra ska, med undantag av sådana investeringar som omfattas av punkten 19, utföras i enlighet med **Bilaga 17**.

## 18 Åtagande att uppföra hyreslägenheter

18.1.1 Säljaren avser att, genom markanvisningar, erbjuda mark till Köparen för uppförande av minst 500 hyreslägenheter i kommunen. Parterna är överens om att det på anvisad mark ska uppföras bostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Priset för marken ska motsvara marknadsvärdet för mark att användas till uppförande av hyresrätter vid tiden för markanvisningen. Anvisningen ska ske enligt Säljarens vid var tidpunkt tillämpade riktlinjer för markanvisning och i övrigt enlighet med vid var tidpunkt gällande lag.

18.1.2 Köparen åtar sig, att senast sex månader efter det att genomförd detaljplaneändring avseende varje relevant markanvisning har vunnit laga kraft, ansöka om bygglov samt inom tio månader från erhållet bygglov påbörja uppförande av hyreslägenheterna. För varje påbörjad kalendervecka efter ovan angiven tidpunkt som Köparen inte har inlett uppförandet av hyreslägenheterna på den aktuella marken, eller i förekommande fall på de aktuella markerna, ska Köparen utge 500 000 kr i vite till Säljaren, för var och en av de aktuella markerna där uppförandet har kommit att försenas. Villkorat av att Säljaren erbjudit mark för uppförande av minst 500 hyreslägenheter åtar sig Köparen vidare att minst 500 hyreslägenheter ska vara klara för inflyttning senast fem (5) år efter det att samtliga för uppförandet relevanta detaljplaneändringar och bygglov har vunnit laga kraft. Om Säljaren endast erbjuder mark för uppförande av mindre antal hyresrätter skall motsvarande gälla men med proportionell justering av kravet på antal färdigställda hyresrätter i förhållande till antalet hyresrätter som kan uppföras på den mark som erbjudits. Om Köparen inte har uppfört ovan angivet antal hyreslägenheter, inom ovan angiven tid, ska Köparen utge ett vitesbelopp till Säljaren om 0,5 procent av köpeskillingen för aktuell anvisad mark, för varje påbörjad kalendervecka efter ovan angivet datum till dess att minst 500 hyreslägenheter (eller, i förekommande fall, den justerade mängden hyresrätter enligt ovan) är klara för inflyttning. Köparen garanterar att en sådan hyresrätt som Köparen uppför i enlighet med denna punkt, inte kommer att omvandlas till bostadsrätt alternativt ägarlägenheter under perioden fram till den 31 januari 2027. Om så ändå skulle komma att ske ska Köparen utge vite till Säljaren



14

motsvarande 30 % av den köpeskilling som Köparen erhållit vid försäljning av den fastighet där aktuell hyreslägenhet är belägen. Köparen ska inte vara skyldig att betala viten enligt denna punkt vid förseningar som beror på hinder utanför Köparens kontroll, som Köparen inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid ingåendet av detta Avtal och vars följder Köparen inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

- 18.1.3 Intill fullgörandet av åtagandet i denna punkt 18, dock längst intill 31 januari 2025, ska Köparen (eller Köparens ägare) ej äga rätt att utan Säljarens skriftliga medgivande, sådant medgivande att ej oskäligen förvägras, överlåta vare sig Fastigheterna eller ägande i Köparen. Detta gäller dock inte vid överlåtelse till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av Rikshem AB (publ), dock under förutsättning att Rikshem AB (publ) solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

## 19 Ansvar miljöpåverkan

Det åligger Köparen att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på Fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön, i enlighet med de Nya Hyresavtalen.

## 20 Säljarens och Köparens åtaganden

- 20.1 Parterna åtar sig att diskutera och gemensamt verka för en ändamålsenlig hantering av behovet av fortsatt tillhandahållande av förvaltningstjänster relaterade till Fastigheterna under en övergångsperiod om tre (3) månader från Tillträdet.
- 20.2 På Fastigheterna pågår per Anbudsdagen de entreprenader som anges i **Bilaga 20.2 ("Pågående Entreprenader")**, vilka inte beräknas vara slutförda på Tillträdesdagen. Säljaren ska efter Tillträdesdagen, på egen bekostnad, tillse att de Pågående Entreprenaderna slutförs. En Pågående Entreprenad anses slutförd när den varit föremål för godkänd slutbesiktning och samtliga anmärkningar från slutbesiktningen som entreprenören ansvarar för har åtgärdats och varit föremål för efterbesiktning.
- 20.3 Säljaren åtar sig vidare att slutföra eventuellt andra per Anbudsdagen förekommande pågående eller beställda entreprenader, på egen bekostnad.
- 20.4 Säljaren ska verka för att samtliga rättigheter enligt gällande garantier avseende Pågående Entreprenader samt för andra entreprenader utförda på Fastigheterna överläts till Köparen. Om överlåtelse inte kan ske förbinder sig Säljaren att tillse att agera på Köparens instruktion mot aktuell entreprenör så att Köparen kan tillgodogöra sig rättigheterna enligt det aktuella entreprenadavtalet.
- 20.5 Fram (och begränsat) till nittio (90) dagar efter Tillträdet åtar sig Säljaren att ersätta Köparen för (i) kostnad eller skada som Köparen åsamkas som följd av krav från myndigheter riktade mot Köparen för brist på Fastigheterna som redan fanns på denna vid Tillträdet, i den mån sådant krav framställts av myndighet senast nittio (90) dagar efter Tillträdet, och (ii) kostnader för åtgärdande av brister och anmärkningar enligt besiktningar och inspektioner som anges i punkterna 11.1(i), (j) och (l) som genomförs