

NACKA KOMMUN
OCH
RIKSTEM TUNASKOLOR AB
(UNÄT RIKSTEM SKOLFASTIGHETER AB)

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

ju B

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bakgrund	4
2	Definitioner	4
3	Överlåtelse.....	5
4	Köpeskilling	5
5	Tillträdesdag	5
6	Mervärdesskatt	6
7	Kostnader och intäkter.....	6
8	Försäkring.....	7
9	Tillträde	7
10	Köparens garantier	8
11	Säljarens garantier	8
11.1	Fastigheterna	8
11.2	Hyesavtal.....	9
11.3	Miljö	10
11.4	Tvister	10
11.5	Övrigt.....	10
12	Friskrivning.....	11
13	Anspråk.....	12
13.1	Påföljd	12
13.2	Ansvarsbegränsning	12
13.3	Reklamation och preskription.....	13
13.4	Tredjemanskrav	13
14	Övertagande av driftsavtalen m.m.	13
15	Förlängning av vissa hyresavtal	14
16	Nya Hyresavtalen	14
17	Framtida tilläggs- och nyinvesteringar.....	14
18	Åtagande att uppföra hyreslägenheter.....	14
19	Ansvar miljöpåverkan	15
20	Säljarens och Köparens åtaganden	15
21	Förvaltning fram till Tillträdesdagen	16
22	Biträde vid inteckning och pantsättning.....	16
23	Lagfarts- och inteckningskostnader	16
24	Fullständig reglering	16
25	Överlåtelse.....	16
26	Meddelanden.....	17
27	Tvister.....	17

8 73

BILAGOR

Bilaga 1.1	Fastigheterna
Bilaga 2(a)	Datarumsmaterialet
Bilaga 2(b)	Driftsavtalen
Bilaga 2(c)	Hysesavtalen
Bilaga 11.1(b)	FDS-utdrag
Bilaga 11.2(d)	Aviseringslista kvartal 4 2014
Bilaga 11.2(e)	Säkerheter ställda av hyresgäster
Bilaga 16	Nya Hysesavtalen
Bilaga 17	Framtida tilläggs- och nyinvesteringar
Bilaga 20.2	Pågående Entreprenader <i>8 13</i>

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta fastighetsöverlåtelseavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) Nacka kommun, org nr 212000-0167, 131 81 Nacka ("Säljaren" eller "Kommunen") och
- (2) Rikshem Tunaskolor AB (unät Rikshem Skolfastigheter AB), org nr 556864-7316, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("Köparen").

1 Bakgrund

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till de fastigheter som anges i **Bilaga 1.1** ("Fastigheterna").
- 1.2 Köparen är ett dotterbolag till Rikshem AB (publ) ("Rikshem"), som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige. Rikshemkoncernen äger bostads- och samhällsfastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Ale och Knivsta till ett värde om cirka 22 miljarder kronor. Rikshem är en långsiktig aktör och det enda fastighetsbolaget i Sverige som har som en del av affärsidén att prioritera samarbete med kommunerna.
- 1.3 Kommunen är en tillväxtkommun där Rikshem gärna vill etablera sig som en långsiktig aktör inom områdena samhällsfastigheter och bostäder. Rikshem har åtagit sig att långsiktig äga, förvalta och utveckla Fastigheterna på ett sätt som möter Säljarens behov av kapacitet och kvalitet vad gäller samhällsfastigheter och att under de närmaste åren genomföra stora investeringar i kommunen, bland annat genom att bygga hyreslägenheter enligt vad som följer av detta Avtal.
- 1.4 Köparen önska köpa och Säljaren önskar sälja Fastigheterna på de villkor som anges i detta Avtal för en Köpeskilling som baserats på tre oberoende värderingar.

2 Definitioner

I detta Avtal ska följande termer ha nedan angivna innebörd:

"Anbudsdagen" avser den 24 oktober 2014;

"Avtalsdagen" avser dagen då båda Parter undertecknat detta Avtal;

"Bankdag" avser dag då banker normalt håller öppet i Sverige;

"Datarumsmaterialet" avser den information som Säljaren tillhandhållit Köparen rörande Fastigheterna och som återfinns på bifogad CD-rom, **Bilaga 2(a)**;

"Driftsavtalen" avser de av Säljaren ingångna avtalen för Fastigheternas drift, skötsel och underhåll förtecknade i **Bilaga 2(b)**;

”Fastigheterna” har den betydelse som anges i punkt 1.1;

”Garantierna” avser Säljarens garantier som anges i punkt (d);

”Hyresavtalen” avser för Fastigheterna gällande hyres- eller arrendeavtal för lokaler, garage, parkering och förråd enligt **Bilaga 2(c)**, det noteras särskilt att Säljaren inte har några hyresavtal för den verksamhet som Säljaren bedriver i Fastigheterna;

”Köpeskillingen” har den betydelse som anges i punkt 4;

”Nya Hyresavtalen” har den betydelse som anges i punkt 16;

”Part” avser Säljaren eller Köparen, var för sig;

”Parter” avser Säljaren och Köparen, gemensamt;

”Pågående Entreprenader” har den betydelse som anges in punkt 20.2;

”Säljarens Kännedom” avser sådan faktiskt kännedom som Jenny Asmundsson, Helena Meier, Erik Lundin, Eva Olin, Lars Nylund och Dan Wallenbert har på Avtalsdagen;

”Tillträdesdag” har den betydelse som anges i punkt 5;

”Tillträdet” avser fullbordandet av överlåtelseerna enligt detta Avtal; och

”Väsentlig Brist” avser en konstaterad garantibrist motsvarande en skada inte understigande 100 000 kronor, som uppkommit under perioden från Anbudsdagen till Tillträdesdagen.

3 Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Fastigheterna till Köparen på de villkor som anges i detta Avtal.

4 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheterna uppgår till sammanlagt en miljard åttahundra miljoner (1.800.000.000) kronor (”Köpeskillingen”), fördelat på de enskilda Fastigheterna enligt vad som Partena överenskommer senast på Tillträdesdagen varvid, i händelse av oenighet, Säljarens mening skall äga företräde.


5 Tillträdesdag

Fastigheterna ska tillträdas den 22 december 2014, eller sådan senare dag som infaller tidigast fem (5) Bankdagar från det att Säljaren skriftligen meddelat Köparen att Tillträde ska ske, dock senast 30 januari 2015, (”Tillträdesdagen”), varvid Köparen erlägger Köpeskillingen och äganderätten till Fastigheterna övergår från Säljaren till Köparen.

6 Mervärdesskatt

- 6.1 Om Fastigheterna helt eller delvis omfattas av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt ska Köparen överta skattskyldigheten vid Tillträdet enligt 9 kap. 5 § mervärdesskattelagen (1994:200).
- 6.2 Om Säljaren eller annan tidigare ägare företagit sådan ny-, till- och ombyggnad som omfattas av rätt eller skyldighet till jämkning av avdrag för ingående mervärdesskatt enligt 8 a kap. mervärdesskattelagen (1994:200), övertar Köparen på Tillträdesdagen dessa rättigheter och skyldigheter från Säljaren.
- 6.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna jämningshandlingar enligt 8 a kap 15-16 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) av vilka ska framgå all sådan ingående mervärdesskatt som har betydelse för den rättighet och skyldighet att jämka avdrag som Köparen övertagit enligt denna punkt. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, ska Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.
- 6.4 Säljaren ska genom justering svara för återföring av ersättning för ingående mervärdesskatt inom ramen för lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund.

7 Kostnader och intäkter

- 7.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheterna för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheterna.
- 7.2 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme m m.
- 7.3 En preliminär likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I denna ska så mycket som möjligt av Fastigheternas kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. I egenskap av lagfaren ägare av Fastigheterna vid årets början är Säljaren skyldig att erlägga fastighetsskatt för hela året. Säljaren ska därför i likvidavräkningen erhålla ersättning av Köparen för den del av fastighetsskatten för innevarande år som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen.
- 7.4 Säljaren ska senast tre (3) Bankdagar innan Tillträdesdagen tillhandahålla Köparen för godkännande den preliminära likvidavräkningen för Fastigheterna enligt punkten 7.3.
- 7.5 Inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen ska en driftsavräkning upprättas av Säljaren och presenteras för Köparen. I driftsavräkningen ska kvarvarande kostnader och intäkter fördelas mellan Säljaren och Köparen. Betalning enligt driftsavräkning ska ske inom fem (5) Bankdagar från utgången av nämnda 30-dagarsperiod.
- 7.6 Om Säljaren och Köparen åsamkas kostnader eller uppbär intäkter efter det att driftsavräkningen upprättats och om sådana kostnader och intäkter ska belasta 

respektive tillkomma den andre Parten enligt punkt 7.1 ska reglering ske omgående till bankkonto som mottagande Part anvisar.

8 Försäkring

- 8.1 Säljaren ansvarar för att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fram till och med Tillträdesdagen.
- 8.2 Om Fastigheterna före Tillträdesdagen drabbas av sådan skada som täcks av fastighetsförsäkring, ska, med undantag för vad som sägs i punkt 8.3, köpet ändå fullföljas, varvid Köparen mot betalning av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Om försäkringsersättningen inte täcker hela förlusten ska Köparen äga rätt till avdrag på Köpeskillingen med ett belopp motsvarande skillnaden mellan förlusten och utfallande försäkringsersättning.
- 8.3 Oaktat vad som sägs i punkt 8.2, om någon av Fastigheterna före Tillträdesdagen, drabbats av någon plötslig och oförutsedd skadehändelse (avseende fysisk skada) där kostnaden för att avhjälpa den fysiska skadan överstiger ett belopp motsvarande trettio (30) % av sådan Fastighets värde ska Säljaren äga rätt att avstå överlåtelse av den Fastigheten. Fördelningen av Köpeskillingen fastställs enligt punkt 4. Sådan förklaring om avstående om överlåtelse av Fastighet ska skriftligen lämnas till Köparen omedelbart efter sådan skada konstaterats och under alla förhållanden senast på Tillträdesdagen.

9 Tillträde

- 9.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen i JLL Tenzing Capital Markets lokaler på Biblioteksgatan 3 i Stockholm, eller annan plats vilken Köparen och Säljaren överenskommer om innan Tillträdesdagen.
- 9.2 På Tillträdesdagen ska:
- (a) Säljaren skriftligen bekräfta att det inte föreligger någon Väsentlig Brist eller reglera Väsentlig Brist, enligt punkt 9.3;
 - (b) Parterna ingå de Nya Hyresavtalen;
 - (c) Parterna bekräfta överenskommelse om fördelningen av Köpeskillingen enligt punkt 4;
 - (d) Köparen erlægga Köpeskillingen, justerad för nettot enligt den preliminära likvidavräkning enligt punkt 7.3, genom insättning på av Säljaren anvisat konto;
 - (e) Säljaren överföra till Köparen, i förekommande fall, medel deponerade av hyresgäster enligt Hyresavtalen samt i förekommande fall överlåta säkerheter till Köparen och meddela den som ställt säkerhet om överlåtelsen;
 - (f) Parterna underteckna den preliminära likvidavräkningen för var och en av Fastigheterna;
 - (g) Säljaren, efter erhållande av Köpeskillingen, till Köparen överlämna samtliga fysiskt uttagna pantbrev samt tillse att samtliga uttagna datapantbrev överföres till ägararkivet;

8 73

- (h) Säljaren överlämna övriga väsentliga handlingar beträffande Fastigheterna som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheterna såsom Hyresavtalen i original, borgensförbindelser, bankgarantier, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och VA-ritningar; och
 - (i) Säljaren, efter erhållande av Köpeskillingen, kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättade köpebrev för var och en av Fastigheterna.
- 9.3 Om Väsentlig Brist föreligger enligt punkt 9.2(a) ska bristen regleras genom avdrag på Köpeskillingen på Tillträdesdagen eller, om det slutliga beloppet för den Väsentliga Bristen då inte är känd, så snart detta fastställts.
- 9.4 Åtgärderna på Tillträdet av detta Avtal ska anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna i punkt 9.2 inte skulle genomföras ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall då den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet sker (utan att detta ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompensation för överträdelse av någon av bestämmelse i Avtalet).
- 9.5 Om transaktionen i enlighet med detta Avtal inte kommer till stånd på grund av Parts underlåtenhet att fullgöra skyldigheter enligt punkt 9.2 ovan ska den icke-felände Parten vara berättigad att kräva att överlåtelsen enligt detta Avtal fullgörs eller häva Avtalet och kräva ersättning för kostnader, förlust eller skada som har uppstått för den icke-felände Parten till följd av den andra Partens avtalsbrott.
- 9.6 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkt 9.2 utförts och som bekräftelse på fullbordandet enligt detta Avtal.

10 Köparens garantier

- 10.1 Köparen garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:
- (a) att Köparen har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta Avtal och att detta Avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Köparen, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Köparen i enlighet med varje avtals villkor och bestämmelser;
 - (b) att verkställandet av Avtalet och fullgörandet av Köparens förpliktelser under Avtalet inte kommer att strida mot Köparens bolagsordning eller något annat för Köparen grundläggande dokument;
 - (c) att Köparen har erforderligt kapital för att kunna genomföra transaktionen enligt Avtalet; och
 - (d) att Köparen, per Tillträdesdagen, inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Köparen att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta Avtal mot Säljaren.

11 Säljarens garantier

11.1 Fastigheterna

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:



- (a) att Säljaren äger och har lagfart på Fastigheterna;
- (b) att Fastigheterna inte besvärats av andra sökta eller beviljade inteckningar, belastningar, inskrivningar eller hyresavtal utöver de som framgår av FDS-utdrag, **Bilaga 11.1(b)**, information på www.ledningskollen.se eller av detta Avtal (inklusive bilagor) i övrigt;
- (c) att de i Fastigheterna uttagna pantbrev inte är pantsatta;
- (d) att samtliga föremål inom Fastigheternas gränser och i byggnader på Fastigheterna som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap 1–3 §§ jordabalken, är tillbehör till Fastigheterna;
- (e) att byggnaderna på Fastigheterna är uppförda och används i enlighet med bygglov och gällande detaljplan, med undantag för paviljonger och containers/förråd på fastigheterna Sickalön 226:8 (Lagården) och Sicklaön 73:48 (Skuru skola);
- (f) att varje Säljarens åtgärd på Fastigheterna som krävt bygg-, mark- eller rivningslov eller myndighetstillstånd, såsom ny-, om- och tillbyggnad liksom ändrat användningssätt, vidtagits med och i enlighet med sådant bygg-, mark- eller rivningslov eller myndighetstillstånd;
- (g) att det på Avtalsdagen inte finns förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet avseende Fastigheterna samt att, till Säljarens Kännedom, sådana förelägganden eller motsvarande inte är att förvänta;
- (h) att Fastigheterna inte är föremål för expropriation eller liknande åtgärd och att, till Säljarens Kännedom, inga förberedande sådana åtgärder har vidtagits eller är att förvänta;
- (i) att det på Fastigheterna har genomförts obligatorisk ventilationskontroll ("OVK") och att samtliga anmärkningar som måste åtgärdas för erhållande av godkänd besiktning (s k 2:or) har åtgärdats före Tillträdesdagen;
- (j) att det för Fastigheterna har genomförts samtliga enligt lag, förordning och föreskrifter föreskrivna och godkända besiktningar, såsom men ej begränsat till för hiss- och lyftanordningar, elektriska anläggningar, tryckkärl, skyddsrum, portar och brandskydd (inklusive sprinkleranläggningar);
- (k) att alla åtgärder som åläggs fastighetsägare enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor är vidtagna på Fastigheterna;
- (l) att det, senast den 1 mars 2015, för Fastigheterna har upprättats energideklarationer enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader;
- (m) att alla på Fastigheterna belöpande gatuutbyggnadskostnader, gatumarkensättning, elanslutningskostnader, VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader m.m. är betalda; och
- (n) att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen.

11.2 Hyresavtal

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:



- (a) att Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, utgör samtliga för Fastigheterna gällande hyres- och arrendekontrakt samt att de utgör för parterna bindande avtal;
- (b) att det fullständiga avtalsinnehållet framgår av Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, samt att det inte föreligger några skriftliga eller muntliga sidoöverenskommelser med några hyresgäster;
- (c) att det inte gjorts några andra åtaganden gentemot hyresgäst annat än sådana som framgår av Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, och att Säljaren fullgjort samtliga sådana åtaganden gentemot hyresgäster;
- (d) att de för fjärde kvartalet 2014 utdebiterade hyrorna och förekommande hyrestillägg framgår av **Bilaga 11.2 (d)** samt att denna debitering är i enlighet med Hyresavtalen;
- (e) att samtliga depositioner, borgensförbindelser, bankgarantier och andra säkerheter ställda av hyresgäst eller annan enligt Hyresavtalen förtecknats i **Bilaga 11.2 (e)**;
- (f) att per Avtalsdagen inga Hyresavtal sagts upp till avflyttning eller villkorsändring; och
- (g) att inte någon hyresgäst till följd av omständigheter som inträffat före Tillträdesdagen, har rätt till återbetalning eller nedsättning av hyra eller annan ersättning avseende tiden före Tillträdesdagen.

11.3 Miljö

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Fastigheterna inte är förorenade i sådan utsträckning eller det annars förekommer miljö- och/eller hälsofarliga ämnen (t.ex. radon, PCB eller asbest) att det enligt per Avtalsdagen gällande bestämmelser och användning av Fastigheterna, uppstår kostnader för eller skyldighet att utföra utredning eller efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd eller att det i övrigt inskränker Köparens möjligheter att använda Fastigheterna (det noteras härvid särskilt att Säljaren inte skall stå för brist som aktualiseras till följd Köparens åtgärder på Fastigheterna efter Tillträdesdagen); och
- (b) att det inte på Fastigheterna förekommer otillåtna köldmedier enligt förordningen (2007:846) om fluorerade växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen.

11.4 Tvister

Säljaren garanterar per Avtalsdagen att Fastigheterna inte berörs av rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist eller administrativt förfarande och, till Säljarens Kännedom, finns det inte anledning befara att sådan tvist eller förfarande uppkommer rörande förhållanden hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.

11.5 Övrigt

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:



- (a) att Köparen genom detta Avtal inte är skyldig att ta över ansvaret för någon personal anställd hos Säljaren eller annan;
- (b) att Datarumsmaterialet och den information som tillhandahållits Köparen inför tecknandet av detta Avtal i allt väsentligt är korrekt och inte missvisande;
- (c) att Säljaren inte vårdslöst undanhållit någon uppgift eller upplysning avseende omständighet som typiskt sett är av inte oväsentlig betydelse för en köpare vid dennes bedömning av Fastigheterna och dess värde;
- (d) att, per Tillträdesdagen, de jämkningshandlingar som överlämnas enligt punkten 6.3 är fullständiga och korrekta; och
- (e) att Säljaren under perioden från Anbudsdagen till Avtalsdagen förvaltat Fastigheterna enligt punkt 21.

12 Friskrivning

12.1.1 Köparen är medveten om att lokaler inom Fastigheterna inte har mätts av Säljaren och att den area som bland annat angivits i hyresavtalen kan avvika från den verkliga arean.

12.1.2 Utöver vad som uttryckligen framgår av att-satserna ovan i punkt 11 (*Säljarens garantier*) lämnar Säljaren inte några garantier och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar som inte uttryckligen framgår av detta Avtal. Allt annat ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag för vad som garanterats i punkt 11 (*Säljarens garantier*) ovan, från allt ansvar vad gäller Fastigheternas skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådgiftsfel och s.k. dolda fel.



13 Anspråk

13.1 Påföljd

13.1.1 Den enda påföljd som kan göras gällande vid brist i Garanti ska vara reduktion av Köpeskillingen eller skadestånd, med belopp motsvarande den direkta skada (inklusive hyresförlust på grund av brist i Garanti) som Köparen förorsakas på grund av brist i Garanti. Inga andra påföljder ska vara tillgängliga för Köparen.

13.2 Ansvarsbegränsning

13.2.1 Köparen har beretts möjlighet att genomföra en undersökning av omständigheter rörande Fastigheterna som Köparen i samråd med professionella rådgivare bedömt vara relevanta. Säljaren har även lämnat information till Köparen om Fastigheterna. Köparen har också besiktigt Fastigheterna

13.2.2 Inget ansvar ska åligga Säljaren i anledning av brist i Garanti, om och i den utsträckning ersättning utgår från en försäkring som var i kraft på Tillträdesdagen eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man.

13.2.3 Om garantibrist är av sådan art att den kan avhjälpas har Säljaren rätt att, i stället för att utge ersättning, på egen bekostnad åtgärda garantibristen förutsatt att ett åtgärdande kan ske utan oskälig störning för Köparen och hyresgäster på Fastigheterna samt att (i) fullständigt åtgärdande skett inom trettio (30) Bankdagar från det att Köparen reklamerat, och (ii) att Säljaren svarar för krav från hyresgäster till följd av åtgärdandet.

13.2.4 Om Säljaren har utgett full ersättning till Köparen med anledning av ett anspråk på grund av brist i Garanti och Köparen har regressrätt mot tredje man avseende det krav som utgjort grund för Köparens anspråk mot Säljaren enligt detta Avtal, skall Köparen, utan rätt till ersättning, på Säljarens begäran överlåta denna rättighet till Säljaren.

13.2.5 Om garantibrist avser en skattmässigt avdragsgill kostnad för Köparen ska det belopp som betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande bristen multiplicerad med för Köparen gällande skattesats det aktuella året.

13.2.6 Köparen har endast rätt att kräva ersättning av Säljaren för brist i Garanti om det totala kravet överstiger 5 000 000 kronor och då från första kronan. Vid beräkning av nu nämnda tröskelbelopp ska endast enskilda brister överstigande 250 000 kronor beaktas.

13.2.7 Begränsningarna i punkt 13.2.6 gäller ej anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1(a) - (c) och (i) - (l) samt 11.3.

13.2.8 Säljarens ansvar enligt detta Avtal är begränsat till Köpeskillingen.

13.2.9 Anspråk på grund av brist i Garanti får inte framställas om det baseras på sådan information eller sådana omständigheter som med rimlig tydlighet framgår av det material eller den information som Köparen fått tillgång till före förvärvet eller som av annan anledning är känd för Köparen på Anbudsdagen. Anspråk får inte heller framställas om det baseras på sådana omständigheter som Köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av Fastigheterna som varit påkallad med hänsyn till

Fastigheternas skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna i övrigt i samband med köpet. Denna punkt 13.2.9 gäller inte anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1 (i) - (l) samt 11.3 men då enbart vad avser brist relaterat till PCB och/eller radon.

- 13.2.10 Begränsningarna i denna punkt 13.2 (*Ansvarsbegränsning*) skall inte heller äga tillämpning om Säljarens avtalsbrott skett uppsåtligen eller av grov vårdslöshet.

13.3 Reklamation och preskription

- 13.3.1 Vill Köparen göra anspråk gällande Säljarens avtalsbrott ska krav framställas skriftligen senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen.
- 13.3.2 Inget anspråk gällande Säljarens avtalsbrott ska kunna framställas om inte skriftlig reklamation, tillsammans med rimlig specifikation av denna och, så långt detta är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning härav, har framställts till Säljaren inom sextio (60) Bankdagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet.
- 13.3.3 Begränsningarna i punkten 13.3 gäller ej anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1(a), (b) och (c).

13.4 Tredjemanskrav

- 13.4.1 Om Köparen efter Tillträdesdagen informeras om något tredjemansanspråk, vilket kan leda till krav på brist i Garanti, ska Köparen, så snart detta är praktiskt möjligt, och senast inom trettio (30) dagar från det datum Köparen fick kännedom om tredjemansanspråket, meddela Säljaren om detta enligt punkt 13.3.2:
- (a) inte göra något medgivande av skuld, ingå avtal eller kompromiss med någon person, enhet eller myndighet i anslutning härtill, utan att dessförinnan erhålla skriftligt samtycke från Säljaren;
 - (b) mot skälig ersättning från Säljaren för Köparens kostnader, utlägg, avgifter m.m. beakta Säljarens skäliga intresse vid vidtagande av samtliga åtgärder med anledning av ett sådant krav;
 - (c) lämna Säljaren, eller Säljarens representanter, skälig tillgång till Köparens räkenskaper, dokument och arkiv, för att göra det möjligt för Säljarens representanter att undersöka sådant krav.

14 Övertagande av driftsavtalen m.m.

- 14.1 Köparen ska på Tillträdesdagen överta Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt Driftsavtalen. Köparen ska, där så erfordras, snarast efter Tillträdesdagen inhämta samtycke till partsbyte i Driftsavtalen varvid Köparen åtar sig att samverka för erhållande av sådana samtycken.
- 14.2 Om sådant samtycke förvägras ska Köparen genast informera Säljaren som ska säga upp sådant Driftsavtal att upphöra vid tidigast möjliga avtalsenliga tidpunkt. Köparen svarar för de kostnader som uppstår under avtalets uppsägningstid förutsatt att Köparen tillgodogörs de nyttigheter som avtalet avser. I annat fall svarar Säljaren för kostnaderna.

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 i 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

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 Hiresavtalen.

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

på Fastigheterna inom nittio (90) dagar från Tillträdet, och vilka brister måste åtgärdas för att uppnå godkänd besiktning.

20.6 Parterna ska tillsammans verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att tillskapa bostadsbyggrätter på Fastigheterna.

20.7 Säljaren skall tillse att bygglovsärende (diarienummer 233 2006-000104) avseende Sicklaön 343:1 (Saltängens skola) kompletteras med kontrollplan snarast efter Tillträdet.

21 Förvaltning fram till Tillträdesdagen

Säljaren förbinder sig, såvida inte annat skriftligen överenskommes, att från Avtalsdagen till och med Tillträdesdagen:

- (a) förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt enligt tidigare av Säljaren tillämpade principer;
- (b) ej teckna nya, förändra eller säga upp hyres- eller nyttjanderättsavtal eller andra avtal;
- (c) ej sälja eller på annat sätt disponera över Fastigheterna i strid mot detta Avtal;
- (d) ej pantsätta befintliga pantbrev eller ansöka om inteckning i Fastigheterna.

22 Biträde vid inteckning och pantsättning

Säljaren förbinder sig att på Tillträdesdagen på begäran av Köparen medverka vid ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheterna samt vid upplåtelse av panträtt i Fastigheterna för finansiering av Köparens förvärv av Fastigheterna.

23 Lagfarts- och inteckningskostnader

23.1.1 Köparen ska svara för alla med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader.

23.1.2 Köparen förbinder sig att snarast efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart för Fastigheterna.

24 Fullständig reglering

Parterna bekräftar att detta Avtal representerar hela överenskommelsen mellan Parterna och utgör det fullständiga avtalet i förhållande till sitt innehåll. Avtalet ersätter alla tidigare avtal, kontrakt, uppgörelser, kommunikationer, framställanden eller garantier, vare sig muntliga eller skriftliga, av någon tjänsteman, anställd hos eller ombud till någon Part.

25 Överlåtelse

Part ska ej äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av Parts rättigheter till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av den överlåtande Parten, dock under förutsättning att den överlåtande



Parten solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

26 Meddelanden

Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits ovan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda

- (a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;
- (b) om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran inom Sverige, alternativt fem (5) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran om avsändaren eller mottagaren befinner sig utanför Sverige;
- (c) om sänt via e-post som har bekräftats av mottagaren, genom e-postmeddelande som inte är automatiskt genererat, dagen för mottagandet.

27 Tvister

Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras i allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

J B

Detta Avtal har upprättats i två originalexemplar av vilka Säljaren och Köparen erhållit var sitt.

Ort:

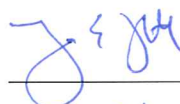
Ort: Stockholm

Datum:

Datum: 30 oktober 2014

Nacka kommun

**Rikshem Tunaskolor AB
(under namnändring till Rikshem
Skolfastigheter AB)**



Jan Erik Högström



ILIDA BATLJAN

Säljarens namnteckning(ar) bevittnas:

PROPRIEBORGEN SAMT ÅTAGANDEN AV RIKSHEM AB (PUBL)

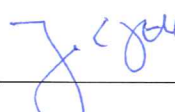

Undertecknat bolag går härmed i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal samt förbinder sig att iaktta det överlåtelseförbud som anges i punkt 18.1.3. Undertecknat bolag förbinder sig vidare att tillse att Köparens anbud enligt Avtalet är giltigt minst fram till fem Bankdagar efter Nacka kommuns kommunfullmäktiges beslut om godkännande av Avtalet, dock senast 30 januari 2015.

Punkt 27 (*Tvister*) ovan är tillämplig på detta åtagande.

Ort: *Stockholm*

Datum: *30 oktober 2014*

RIKSHEM AB (publ)
(Org nr 556709-9667)

	
_____ Jan-Erik Högervall	LIYA BATUHAN