



Försäljning av verksamhetsfastigheter

Förslag till beslut

1. Fastigheterna Gustavsberg 1:62 (Slottsovalens särskilda boende), Gustavsberg 1:111 (Gustavsgårdens särskilda boende), Ljung 1:5 (Ljungs särskilda boende) och Ösby 1:226 (brandstationen) överläts till Rikshem, i enlighet med bifogat överlåtelseavtal.
2. Fastigheten Ösby 1:90 (kommunhuset) och del av fastigheten Ösby 1:65 (kommunhusets parkering) överläts till Rikshem, i enlighet med bifogade överlåtelseavtal.
3. Del av fastigheten Gustavsberg 1:468 (Hushållsporslinsfabriken) överläts till Rikshem i enlighet med bifogat överlåtelseavtal.
4. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att teckna hyresavtal, med utgångspunkt från fastighetsöverlåtelseavtalen och bilagt exempel på hyresavtal, för de fem objekt kommunen avser att förhyra.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

För att minska kommunens låneskuld föreslås att kommunen överläts Slottsovalens, Gustavsgårdens och Ljungs särskilda boenden, kommunhuset, brandstationen samt en del av hushållsporslinsfabriken till Rikshem och hyr delar av lokalerna för fortsatt verksamhet.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav den 12 november 2014 kommundirektören i uppdrag att utreda hur kommunen, genom att bland annat avyttra tillgångar i form av verksamhetslokaler, kan minska kommunens upplåning och därmed risk för ökade räntekostnader samt frigöra kapital för investeringar i hyresrätter, mark och infrastruktur.

Ärendebeskrivning

Kommunen har under 2015 genomfört en analys av olika fastighetsobjekt som kan



överlåtas på annan part för att sedan hyras in på långsiktiga kontrakt. Inledningsvis planerades att sälja två särskilda boendena Gustavsgården och Slottsovalen samt brandstationen och hushållsporslinsfabriken (HPF). De hyresavtal som föreslogs tecknas för Slottsovalens och Gustavsgårdens särskilda boenden innebar dock en markant höjning av hyresnivåerna för att nuvarande uthyrning baseras på självkostnadsprincipen. Kommunen valde därför att avvakta med försäljningen av dessa fastigheter. Istället initierades en utredning om försäljning av två nya fastigheter, kommunhuset och äldreboendet i Ljung.

Två av varandra oberoende värderingar har utförts för de två nya fastigheterna. Utöver detta har nya värderingar gjorts av brandstationen samt HPF. Värderingarna indikerar att marknadsvärdet för de fyra fastigheterna; brandstationen, HPF, Ljung och kommunhuset är cirka 360 mkr. Tidigare värderingar av Slottsovalen och Gustavsgården visar på marknadsvärden på cirka 54 mkr respektive 212 mkr. Sammanlagt bedöms de sex fastigheterna vara värda omkring 625 mkr.

Förhandlingar med olika intressenter har förts under 2015. Rikshem lämnade hösten 2015 ett samlat bud på 645 mkr för de sex fastigheterna, de fyra ursprungliga samt de två nya i Skogsbo och Ljung. Budet är ett paketpris och förutsätter att förvärvet omfattar samtliga sex fastigheter. Det är ett nettobud utan krav på avräkning på grund av brister som framkommer vid köparens undersökningar. Vidare utgår budet ifrån en framtida kallhyra som har baserats på 2015 års interna hyresnivåer.

Avtalskonstruktion

Parterna har arbetat fram överlåtelseavtal med bilagor som preciserar planerad försäljning. Som bilagor till fastighetsöverlåtelseavtalen återfinns bland annat de hyresavtal som parterna avser att teckna. Parterna är överens om att genomföra en uppgörelse uppdelad i tre förvärv med Hushållsporslinsfabriken och kommunhuset i var sitt separat avtal och övriga fastigheter i ett tredje avtal. Skälet till tre överlåtelser är att en pågående avstyckning måste vinna laga kraft innan HPF kan säljas som en egen fastighet samt att fastighetsreglering avses genomföras för kommunhuset.

Bedömning

Genom uppgörelsen med Rikshem infrias de mål som satts upp vad gäller minskning av låneskuld. Kommunen får en part med ett långsiktigt intresse för förvaltning av verksamhetslokaler som även vill medverka till förverkligandet av ett nytt kulturhus. En professionell fastighetsägare tar över komplexa fastigheter med delvis stort underhållsbehov. Kommunen fokuserar på bra service inom verksamhetsområdena vård, fritid och kultur.

Ekonomiska konsekvenser

Uppgårelsen innebär att Värmdö kommun erhåller 645 mkr för fastigheterna. Försäljningen innebär, utifrån den nuvarande räntenivån för kommunen, en årlig räntebesparing om ca 12,9 mkr. En eventuell försäljning av Dekorhuset och G-studion kommer att medföra ett avdrag på köpeskillingen.

En engångskostnad avseende återföring av investeringsmoms för kommunhuset och Ljung kommer att uppstå om ca 7 mkr.



Framtida hyror kommer att öka med uppskattningsvis 5 mkr/år. Ökningen motsvarar skillnaden mellan dagens varmhyra och den framtida kallhyran. Berörda nämnder kommer att kompenseras för ökningen i budgeten för 2017. Försäljningen innebär dock att kommunens interna förvaltningskostnader minskar. Sammantaget minskar kommunens samlade kostnader med anledning av försäljningen med ca 20 mkr.

För ombyggnad och verksamhetsanpassning av HPF till ett kulturhus har kommunen avsatt 175 mkr. Den framtida hyran för kulturhuset kommer att baseras på denna verksamhetsanpassning och är i nuläget inte känd. Berörda nämnder har anslag som i nuläget går till hyror för Runda huset, Gurraberg med mera. Avsatta investeringsmedel och årliga anslag utgör den ekonomiska ramen för projektet Kulturhuset.

Konsekvenser för miljön

Genom en försäljning av vissa lokaler öppnas vissa möjligheter att investera i förbättringar inom flera områden som bland annat kan ha betydelse för en hållbar utveckling.

Konsekvenser för medborgarna

Genom att kommunen frigör kapital skapas möjligheter att minska kommunens skuldbörda och med den en sammanhängande risk för högre räntekostnader vid förändringar på finansmarknaden. Boende i de enheter som berörs kommer inte att påverkas ekonomiskt av försäljningen.

Konsekvenser för barn

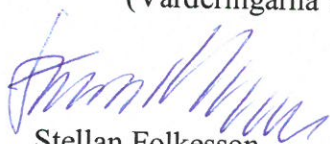
Fastighetsförsäljningen medför inte några särskilda konsekvenser för barn och ungdomar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av en grupp tjänstemän under kommundirektörens ledning samt konsulter med expertkompetens inom fastighetsvärdering och fastighetsöverlåtelser.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Överlåtelseavtal gällande Slottsovalen, Gustavsgården, Ljung och Brandstationen	Bilaggs, bilaga 1
2	Överlåtelseavtal gällande kommunhuset i Skogsbo	Bilaggs, bilaga 2
3	Överlåtelseavtal gällande parkering kommunhuset	Bilaggs, bilaga 3
4	Överlåtelseavtal gällande Porslinsfabriken	Bilaggs, bilaga 4
5	Exempel på hyresavtal	Bilaggs, bilaga 5
6	PM bakgrund försäljning av verksamhetsfastigheter	Bilaggs, bilaga 6
7	Sammanställning av oberoende värderingar (Värderingarna redovisas digitalt på Insynsverige.se)	Bilaggs, bilaga 7


Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Nilsson Ragnarsson
Sektorschef för administration, ledning och service

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

VÄRMDÖ KOMMUN

och

RIKSHEM (BOLAG) AB

avseende

**FASTIGHETERNA VÄRMDÖ GUSTAVSBERG 1:62, VÄRMDÖ GUSTAVSBERG 1:111, LJUNG
1:5 OCH VÄRMDÖ ÖSBY 1:226**

daterat

DATUM 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	4
2	DEFINITIONER.....	4
3	ÖVERLÅTELSE	6
4	KÖPESKILLING.....	6
5	ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLINGEN	6
6	TILLTRÄDESDAG	6
7	KÖPEBREV M.M.	6
8	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN.....	6
9	INTÄKTER OCH KOSTNADER.....	8
10	STÄMPELSKATT M.M.....	8
11	MERVÄRDESSKATT	8
12	SÄLJARENS GARANTIER	9
13	GARANTIBRIST	11
14	FRISKRIVNING	13
15	HYRESAVTAL	14
16	SERVICEAVTAL M M.....	14
17	FARAN FÖR FASTIGHETERNA	14
18	FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN	15
19	ÅTAGANDEN.....	15
20	SEKRETESS	15
21	MEDDELANDEN	16
22	ÄNDRINGAR	17
23	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH TILLÄGG	17
24	BESTÄMMELSES OGILTIGHET	17
25	TVISTER.....	17

BILAGOR

BILAGA 8.1.2	NYA HYRESAVTAL MELLAN KÖPAREN OCH SÄLJAREN
BILAGA 8.2.1	KÖPEBREVEN
BILAGA12.1.3	BEFINTLIGA HYRESAVTAL
BILAGA 12.1.4	DEBITERINGSLISTA
BILAGA12.1.8	UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
BILAGA 12.1.9	SERVICEAVTALEN
BILAGA 12.1.15	PÅGÅENDE ENTREPRENADER PÅ FASTIGHETERNA
BILAGA 12.1.17	FÖRELÄGGANDE FRÅN ARBETSMILJÖVERKET
BILAGA 12.1.18	RAPPORT FRÅN STRUCTUR
BILAGA 12.1.22	PRELIMINÄR JÄMKNINGSHANDLING
BILAGA 12.1.25	INFORMATION SOM TILLHANDAHÅLLITS KÖPAREN
BILAGA 16.2	ENTREPRENADERNA
BILAGA 19.1	ÅTGÄRDER SOM SÄLJAREN SKA UTFÖRA PÅ FASTIGHETERNA

Detta överlåtelseavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- (1) **Värmdö kommun**, org. nr. 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Säljaren**"), och
- (2) **Rikshem [Bolag] AB**, org.nr 556864-7316, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren har beslutat att avyttra tillgångar i form av verksamhetslokaler. Som ett led i detta har ett försäljningsuppdrag initierats gällande sju stycken fastigheter som Säljaren är lagfaren ägare till.
- 1.2 Köparen är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter.
- 1.3 Mellan Parterna har förts diskussioner och förhandlingar om Parternas gemensamma intresse av att Köparen ska förvärva fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:62, Värmdö Gustavsberg 1:111, Värmdö Ljung 1:5 och Värmdö Ösby 1:226 ("**Fastigheterna**") samt Värmdö Ösby 1:90 och del av Värmdö Gustavsberg 1:468 från Säljaren.
- 1.4 Sedan Parterna nu enats om en överlåtelse av Fastigheterna och villkoren för densamma har de ingått detta Avtal i syfte att reglera fastighetsöverlåtelseerna. Parterna har denna dag även ingått avtal om överlåtelse av Värmdö Ösby 1:90 ("**Kommunhusavtalet**") del av Värmdö Ösby 1:65 ("**Överlåtelseavtalet Parkeringsfastigheten**") samt del av Värmdö Gustavsberg 1:468 ("**Porslinsfabriksavtalet**").
- 1.5 Säljarens undertecknande av Avtalet föregicks av ett justerat beslut från kommunfullmäktige i Värmdö kommun att överlåta Fastigheterna.

2 DEFINITIONER

I detta Avtal används följande definitioner.

"**Avtalet**"

ska ha den betydelse som framgår av ingressen ovan och samtliga bilagor därtill,

"**Avtalsdagen**"

ska betyda den dag då Avtalet undertecknats av Köparen,

"**Bankdag**"

ska betyda annan dag än lördag och söndag, då banker i Sverige normalt har öppet,

"**Entreprenaderna**"

ska ha den betydelse som anges i punkt 16.2,

"Fastigheterna"

ska betyda registerfastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:62, Värmdö Gustavsberg 1:111, Värmdö Ljung 1:5 samt Värmdö Ösby 1:226,

"Garantier"

ska betyda de garantier som anges i punkt 12.1,

"Hyresavtalen"

ska betyda de hyresavtal som framgår av Bilaga 12.1.3 samt de hyresavtal som enligt punkt 8.1.2 ska tecknas mellan Parterna på Tillträdesdagen,

"Instituten"

ska betyda Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut,

"Kommunhusavtalet"

ska ha den betydelse som framgår av punkt 1.4,

"Köparen"

ska ha den betydelse som framgår av punkt (2),

"Köpeskillingen"

ska ha den betydelse som framgår av punkt 4,

"Part"

ska betyda Säljaren eller Köparen var för sig,

"Parterna"

ska betyda Säljaren och Köparen gemensamt,

"Preliminära Likvidavräkningen"

ska ha den betydelse som framgår av punkt 9.3,

"Porslinsfabriksavtalet"

ska ha den betydelse som framgår av punkt 1.4,

"Serviceavtal"

avser underhålls-, leverans-, skötsel- samt andra serviceavtal relaterade till Fastigheterna vilka listas i Bilaga 12.1.9,

"Skada"

avser direkta skador, kostnader eller förluster inklusive hyresbortfall och/eller kostnader mot hyresgäst orsakade på grund av brott mot detta Avtal,

"Säljaren"

ska ha den betydelse som framgår av punkt (1),

"Tillträdesdagen"

ska ha den betydelse som framgår av punkt 6.1.

"Överlåtelseavtalet Parkeringsfastigheten"

skall ha den betydelse som framgår av punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.4.**

3 ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheterna (fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:62, Värmdö Gustavsberg 1:111, Värmdö Ljung 1,5 samt Värmdö Ösby 1:226) till Köparen.

4 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheterna uppgår till xx miljoner (xx) kronor ("Köpeskillingen"). fördelat på Fastigheterna enligt följande:

Värmdö Gustavsberg 1:111 – xx kronor;

Värmdö Gustavsberg 1:62 – xx kronor; och

Värmdö Ösby 1:226 – xx kronor.

5 ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLINGEN

5.1 Köparen ska på Tillträdesdagen till Säljaren erlægga Köpeskillingen kontant.

5.2 Köpeskillingen ska betalas och vara tillgänglig för Säljaren på Tillträdesdagen genom insättning till ett av Säljaren anvisat bankkonto i Swedbank, clearingnummer 8327-9, kontonummer 993 136 755-2.

6 TILLTRÄDESDAG

6.1 Köparen ska tillträda Fastigheterna den [datum] 2016, eller det datum som Parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen") under förutsättning att hela Köpeskillingen i punkt 4 erlagts.

7 KÖPEBREV M.M.

7.1 Sedan Köpeskillingen erlagts i sin helhet ska Säljaren utfärda köpebrev och till Köparen överlämna övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.

8 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

8.1 Köparen ska på Tillträdesdagen vid tillträdet:

- 8.1.1 betala Köpeskillingen, justerad med beloppet enligt den Preliminära Likvidavräkningen, till Säljaren, samt
 - 8.1.2 underteckna de nya hyresavtalen med Säljaren, **Bilaga 8.1.2.**
- 8.2 Säljaren ska på Tillträdesdagen vid tillträdet:
 - 8.2.1 bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom utfärdande av två köpebrev i original att undertecknas av Parterna, **Bilaga 8.2.1,**
 - 8.2.2 underteckna de nya hyresavtalen med Köparen, Bilaga 8.1.2,
 - 8.2.3 till Köparen, på sätt Parterna särskilt överenskommer, tillhandahålla Hyresavtalen, Serviceavtalen och eventuella andra avtal i original, borgensförbindelser och bankgarantier utfärdade enligt Hyresavtalen, ritningar, kartor och alla övriga handlingar avseende Fastigheterna som Säljaren har i sin besittning och kan vara av betydelse för Köparen,
 - 8.2.4 till Köparen överlämna jämningshandlingar enligt punkt 11.3,
 - 8.2.5 till Köparen överlämna energideklarationer avseende Fastigheterna upprättade i enlighet med lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, samt
 - 8.2.6 se till att leverantörer läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. i den mån det finns några sådana nyttighetsavtal som inte innehas direkt av hyresgästerna.
- 8.3 Genomförandet av åtgärderna under punkterna 8.1 - 8.2 ska anses ske simultant på så sätt att ingen av Parterna är bunden av någon åtgärd innan dess samtliga åtgärder i nämnda punkter genomförs.
- 8.4 Om betalningen av Köpeskillingen, av anledning som är hänförlig till Köparen, inte i sin helhet sker på Tillträdesdagen har Säljaren rätt att efter eget val:
 - 8.4.1 häva detta Avtal och kräva skadestånd från Köparen för den Skada som Säljaren drabbas av, eller
 - 8.4.2 begära betalning och innehålla leverans av köpebrevet intill dess full betalning erhållits, i vilket fall den obetalda delen av Köpeskillingen ska löpa med en årlig ränta till en räntesats motsvarande den av Sveriges Riksbank fastställda referensräntan plus åtta procentenheter från och med Tillträdesdagen till den dag då full betalning sker.
- 8.5 Fullbordas inte överlåtelsen av Fastigheterna enligt detta Avtal till följd av Säljarens bristande uppfyllelse av punkt 8.2.1 och detta inte beror på att Köparen inte har fullgjort betalningen av Köpeskillingen, får Köparen, om denne inte kräver att tillträde ska ske, häva detta Avtal och kräva ersättning för den Skada som Köparen drabbas av. Om Köparen

istället kräver fullgörelse av Avtalet ska detta dock inte innebära att Köparen av sagt sig möjligheten att göra andra påföljder gällande enligt detta Avtal eller lag.

9 INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 9.1 Avkastning, hyror och andra intäkter av Fastigheterna, som belöper på tiden före Tillträdesdagen, tillkommer Säljaren och för tiden därefter Köparen.
- 9.2 Skatter, allmänna avgifter, räntor och andra kostnader för arbeten, Serviceavtal, abonnemang m.m. som hänförs till Fastigheterna eller innehavet av dessa och som belöper sig på tiden före Tillträdesdagen ska bäras av Säljaren och för tiden därefter av Köparen.
- 9.3 En likvidavräkning ska upprättas per Tillträdesdagen (den "**Preliminära Likvidavräkningen**"). I den ska Fastigheternas kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Saldot enligt den Preliminära Likvidavräkningen ska betalas på Tillträdesdagen enligt punkt 8.1.1 ovan. Om kostnader och intäkter inte kan fördelas per Tillträdesdagen eller blir kända först efter att den Preliminära Likvidavräkningen har upprättats ska Parterna snarast, dock senast nittio (90) kalenderdagar efter Tillträdesdagen, upprätta en kompletterande avräkning, varefter berättigad Part kontant ska erhålla aktuellt saldo från motparten inom 10 dagar efter anfordran.

10 STÄMPELSKATT M.M.

- 10.1 Köparen ska snarast möjligt ansöka om lagfart för Fastigheterna.
- 10.2 Köparen ska svara för samtliga kostnader och åtgärder för stämpelskatt och expeditionsavgifter för erhållande av lagfart för Fastigheterna samt för kostnader för uttagande av eventuella pantbrev i Fastigheterna. Säljaren ska, om Köparen begär det, medverka vid ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheterna och vid upplåtelse av panträtt i Fastigheterna.

11 MERVÄRDESSKATT

- 11.1 För det fall att fastigheten omfattas helt eller delvis av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt, ska köparen vid Tillträdet överta skattskyldigheten enligt 9 kap 5 § mervärdesskattelagen (1994:200).
- 11.2 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.
- 11.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna jämningshandlingar enligt 8 a kap 15-17 §§ 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.

- 11.4 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. För det fall Köparen, såsom särskilt skattskyldig för mervärdesskatt, kan få tillbaka den moms som Säljaren har justerat från Skatteverket genom jämkning så ska denna ersättning tillföras Säljaren.

12 SÄLJARENS GARANTIER

- 12.1 Säljaren garanterar per Tillträdesdagen om ingen annan tidpunkt framgår av de enskilda garantierna:

- 12.1.1 att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheterna;
- 12.1.2 att på Fastigheterna belöpande offentliga avgifter och anslutningsavgifter som förfallit per Tillträdesdagen till fullo erlagts samt att inga sådana liknande kostnader kommer att uppkomma och/eller belasta Köparen för åtgärd hänförlig till tiden före Tillträdesdagen;
- 12.1.3 att de hyresavtal som är listade i **Bilaga 12.1.3** jämte de hyresavtal som ska tecknas mellan Parterna på Tillträdesdagen Bilaga 8.1.2 (tillsammans "**Hyresavtalen**") utgör samtliga hyres- och arrendeavtal som gäller för Fastigheterna, att, enligt Säljarens kännedom, de uppgifter om ytor som anges i Hyresavtalen är riktiga samt att samtliga villkor som gäller för ett hyresförhållande framgår av Hyresavtalets ordalydelse;
- 12.1.4 att de för tredje kvartalet 2015 utdebiterade hyrorna och förekommande hyrestillägg framgår av **Bilaga 12.1.4** samt att denna debitering är i enlighet med Hyresavtalen,
- 12.1.5 att inga krav oavsett slag kommer att riktas mot Köparen från nuvarande eller tidigare hyresgäster på grund av brister i Fastigheterna som föreligger på Tillträdesdagen eller omständigheter i övrigt hänförliga till tiden före Tillträdesdagen samt att, enligt Säljarens kännedom, ingen hyresgäst kommer att avräkna fordran på Säljaren vid hyresbetalning efter Tillträdesdagen;
- 12.1.6 att inga hyreskontrakt har sagts upp till upphörande eller för villkorsändring och ingen hyresgäst har rätt att säga upp sitt kontrakt i förtid på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen, samt att Säljaren inte har tagit emot något besked om eller har annan anledning att anta att någon hyresgäst kommer att säga upp sitt kontrakt;

- 12.1.7 att ingen av hyresgästerna på Fastigheterna har ställt några depositioner, borgensförbindelser, bankgarantier eller andra säkerheter;
- 12.1.8 att Fastigheterna inte belastas av andra inteckningar, servitut, inskrivningar, nyttjanderätter eller andra rättigheter som kan göras gällande i Fastigheterna än vad som framgår av **Bilaga 12.1.8**;
- 12.1.9 att det för Fastigheternas skötsel och vård på Tillträdesdagen inte finns några avtal, med undantag av vad som anges i **Bilaga 12.1.9 ("Serviceavtalet")**, vilka Parterna ska verka för att Köparen övertar;
- 12.1.10 att alla installationer på Fastigheterna som till sin natur kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör enligt 2 kap 1–3 §§ jordabalken och som är av väsentlig betydelse för Fastigheternas allmänna funktion, utgör tillbehör till Fastigheterna,
- 12.1.11 att samtliga anläggningskostnader för gemensamhetsanläggningar till vilka Fastigheterna hör har till fullo betalats och är till fullo utförda på Tillträdesdagen;
- 12.1.12 att inga krav av oavsett slag kommer att riktas mot Köparen från hyresgäster på grund av brister i Fastigheterna som föreligger på Tillträdesdagen eller omständigheter i övrigt hänförliga till tiden före Tillträdesdagen samt att hyresgäst inte kommer att avräkna fordran på Säljaren vid hyresbetalning efter Tillträdesdagen;
- 12.1.13 att Fastigheterna används och bebyggelse på Fastigheterna har skett i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut om inte annat framgår av Avtalet;
- 12.1.14 att lantmäteriförrättning inte pågår samt att ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller inteckningsåtgärd inte ingivits eller medgivits avseende Fastigheterna;
- 12.1.15 att, utöver vad som framgår av **Bilaga 12.1.15**, inga hyresgästanpassningar, entreprenader eller andra arbeten beställts av Säljaren eller är pågående inom Fastigheterna som inte är färdigställda, till fullo betalda och godkända vid slutbesiktning samt att eventuella felnoteringar i utlåtande från slut-, efter- eller garantibesiktning av entreprenad är avhjälpda;
- 12.1.16 att ingen personal får rätt till anställning hos Köparen som en konsekvens av denna överlåtelse;
- 12.1.17 att det, utöver föreläggande från Arbetsmiljöverket avseende Värmdö Gustavsberg 1:111, **Bilaga 12.1.17**, inte finns och inte heller, enligt Säljarens kännedom, förväntas förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheterna eller beträffande den verksamhet som bedrivs på Fastigheterna;

- 12.1.18 att med undantag för vad som framgår av **Bilaga 12.1.18** (vilken avser fastigheten Ösby 1:226), är Fastigheterna inte förorenade i sådan utsträckning eller det annars förekommer miljö- och/eller hälsofarliga ämnen (inklusive PCB och radon) att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, kan uppstå kostnader för eller skyldighet att utföra utredning, efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd eller att det i övrigt inskränker Köparens möjligheter att använda Fastigheterna,
- 12.1.19 att det inte på Fastigheterna förekommer otillåtna köldmedier enligt förordningen (2007:846) om fluorerade växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen,
- 12.1.20 att samtliga i lag, förordning eller myndighets föreskrifter föreskrivna besiktningar och kontroller avseende Fastigheterna genomförts i laga ordning med godkänt resultat,
- 12.1.21 att alla åtgärder som åläggs fastighetsägare enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor är vidtagna på Fastigheterna,
- 12.1.22 att information om mervärdesskatt hänförlig till investeringar på Fastigheterna per Avtalsdagen är korrekt, fullständig och aktuell i den handling, **Bilaga 12.1.22**, som motsvarar en sådan jämningshandling som avses i 8 kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200);
- 12.1.23 att de uppgifter Säljaren lämnat till grund för fastighetstaxering av Fastigheterna varit kompletta och korrekta;
- 12.1.24 att Säljaren inte är part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Fastigheterna och att det inte finns skäl att anta att sådant förfarande ska uppkomma, och
- 12.1.25 att den information som tillhandahållits Köparen inför tecknandet av detta Avtal, **Bilaga 12.1.25**, i allt väsentligt är fullständig och korrekt samt att Säljaren inte undanhållit någon uppgift eller upplysning avseende omständighet som är av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes bedömning av Fastigheterna och dess värde.

13 GARANTIBRIST

- 13.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som anges i punkt 11.1. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantibrott ska vara reduktion av Köpeskillingen och/eller skadestånd motsvarande garantibristen krona för krona, varvid hänsyn ska tas till faktisk positiv skatteeffekt som Köparen tillgodoräknar sig.
- 13.2 Krav på ersättning för Skada ska framställas till Säljaren skriftligen tillsammans med grunden därför inom 60 Bankdagar från den dag Köparen uppmärksammade avvikelsen

och under inga omständigheter senare än tolv (12) månader från Tillträdesdagen, dock att krav i anledning av avvikelse avseende skatt får framställas inom tre (3) månader från det att Köparen erhöll slutligt beslut i frågan som inte kan överklagas.

- 13.3 Köparen ska inte ha rätt till ersättning för Skada annat än om det totala beloppet av all Skada överstiger 3 000 000 kronor, varvid ersättning för hela Skadan ska utgå. Denna begränsning ska inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 12.1.1 (Ägande av Fastigheterna), 12.1.5 (belastningar Fastigheterna), 12.1.16 (anställda), 12.1.20 (besiktningar) och 12.1.21 (lag om skydd mot olyckor).
- 13.4 Säljaren ska endast hållas ansvarig för enskilda anspråk för Skada vilka överstiger 150 000 kronor. Garantiavvikelser av samma art eller som hänför sig till samma omständighet, s.k. serieskada, ska anses utgöra endast en garantiavvikelse och Skada. Tröskelbegränsningen ska inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 12.1.1 (Ägande av Fastigheterna), 12.1.5 (belastningar Fastigheterna), 12.1.16 (anställda), 12.1.20 (besiktningar) och 12.1.21 (lag om skydd mot olyckor).
- 13.5 Säljarens sammanlagda ansvar enligt detta Avtal ska inte i något fall överstiga femtio (50) procent av Köpeskillingen. Denna begränsning ska dock inte gälla i förhållande till punkt 12.1.1 (Ägande av Fastigheterna).
- 13.6 För det fall ersättningskrav för Skada framställs av Köparen, är Säljaren berättigad att på egen bekostnad avhjälpa påstådd Skada eller icke-fullgörelse, om den är av sådan karaktär att den går att avhjälpa, förutsatt att (i) fullständigt åtgärdande skett inom sextio (60) Bankdagar från det att Köparen reklamerat, och (ii) att Säljaren svarar för krav från hyresgäster till följd av avhjälpandet.
- 13.7 Köparen har inte rätt att framställa ersättningskrav på Säljaren:
- 13.7.1 om och i den utsträckning Skadan uppkommit till följd av lagstiftning som inte är i kraft på Tillträdesdagen, eller som får retroaktiv verkan efter Tillträdesdagen, eller som sker till följd av en ökning av en skattesats som gäller på Tillträdesdagen eller på grund av ändring av domstolars eller Skatteverkets praxis, eller
- 13.7.2 om Köparen eller Köparens rådgivare före detta Avtals undertecknande hade vetskap om de händelser, omständigheter eller förhållanden som utgör grunden för ett sådant krav.
- 13.8 För det fall Säljaren erlägger betalning till Köparen som ersättning för Skada och Köparen: (i) har rätt att erhålla ersättning från tredje man på grund av Skadan, eller (ii) erhåller från tredje man ett belopp motsvarande det på vilket kravet är baserat, ska Köparen omedelbart och utan begäran från Säljaren betala erhållet belopp till Säljaren eller överlåta rätten till betalning till Säljaren. Köparen är dock inte skyldig att betala/överlåta ett belopp överstigande beloppet som Säljaren erlade till Köparen som ersättning för Skadan.

- 13.9 Om Köparen blir medveten om ett krav från tredje man för vilket Säljaren kan bli ansvarig för Skada, ska Köparen, för att få bibehålla rätten att framställa anspråk mot Säljaren, ombesörja att:
- 13.9.1 Säljaren utan dröjsmål, dock senast inom sextio (60) Bankdagar från den dag Köparen fick information om anspråket från tredje man, skriftligen informeras om kravet,
 - 13.9.2 inget medgivande om betalningsskyldighet görs gentemot tredje man och att inget förlikningsavtal eller liknande överenskommelse träffas med någon tredje man utan att Säljaren eller den Säljaren satt i sitt ställe eller överlåtits sina rättigheter till enligt Avtalet först har gett sitt skriftliga medgivande, sådant medgivande ska inte utan rimliga skäl fördröjas eller nekas,
 - 13.9.3 Säljarens skäliga intresse beaktas när åtgärder vidtas med anledning av sådant anspråk,
 - 13.9.4 Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillgång till Fastigheternas lokaler samt dokumentation i den utsträckning som är skälig, och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillåtelse att ta kopior av relevanta dokument, allt för att ge Säljaren eller Säljarens rådgivare möjlighet att undersöka grunderna för tredjemanskravet, och
 - 13.9.5 Säljaren eller Säljarens rådgivare, om Säljaren så begär, ges möjlighet att, på egen bekostnad, kontrollera förhandling, tvist eller process med tredje man och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges alla fullmakter och all den assistans som dessa skäligen kan begära för att handha försvaret gentemot tredje man och kontrollera tvist eller process i anledning av sådant krav, varvid Säljaren, om Säljaren väljer att handha, eller låta sina rådgivare handha, försvaret, utan beloppsbegränsning ska hålla Köparen skadeslös från kravet och därtill hänförliga kostnader.
 - 13.9.6 Underlåter Köparen att agera i enlighet med vad som angivits i punkt 13.9.1 ska Köparen alltjämt äga rätt att framställa anspråk mot Säljaren för brist i garanti dock ska i sådant fall nedsättning av Köpeskillingen reduceras med ett belopp motsvarande den eventuella kostnad som Köparens underlåtenhet förorsakat.

14 FRISKRIVNING

- 14.1 Säljarens ansvar avseende Fastigheterna samt andra skyldigheter enligt detta Avtal ska uteslutande regleras av detta Avtal, varmed ingen påföljd som följer av jordabalken eller annat avtal eller annan lag, förordning eller rättsprincip, inklusive (men ej begränsat till) rätten att häva detta Avtal, ska vara tillgänglig för Köparen.
- 14.2 Köparen har med hjälp av de rådgivare Köparen funnit lämpligt att anlita undersökt Fastigheterna. Fastigheterna överläts i befintligt skick och, med undantag för vad som

uttryckligen garanterats i punkt 12.1 11.1 i detta Avtal, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheterna av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.

15 HYRESAVTAL

Parterna ska på Tillträdesdagen ingå nya hyresavtal på 20 år avseende fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:62, Värmdö Gustavsberg 1:111 och Värmdö Ljung 1;5 i enlighet med Bilaga 8.1.2. För fastigheten Värmdö Ösby 1:226 tecknar Säljaren inget hyresavtal.

16 SERVICEAVTAL M.M.

16.1 Serviceavtalen i Bilaga 12.1.9 överlåtes per Tillträdesdagen på Köparen i den utsträckning erforderligt tillstånd från respektive leverantör kan erhållas. Köparen ska utan dröjsmål efter Tillträdet försöka erhålla sådant tillstånd och åtar sig att utan dröjsmål meddela Säljaren för det fall att nödvändigt tillstånd för överlåtelse av Serviceavtal inte kan erhållas. I sistnämnda fall ska Säljaren säga upp aktuellt Serviceavtal. Under uppsägningstiden ska Köparen i sådant fall, så långt det är möjligt, tillgodogöra sig tjänster samt uppfylla skyldigheter i enlighet med Serviceavtalets lydelse. Köparen ska hålla Säljaren skadeslös för eventuell kostnad eller förlust som uppkommer på grund av att Köparen inte fullgjort skyldigheter, enligt ett inte överfört Serviceavtal, som mellan Parterna åvilar Köparen i enlighet med denna punkt.

16.2 På Fastigheterna har utförts diverse ombyggnads- och underhållsrenoveringar enligt vad som framgår av **Bilaga 16.2 ("Entreprenaderna")**. Säljaren ska på Tillträdesdagen, så långt det är möjligt enligt entreprenadavtalen, överlåta samtliga avtalsenliga garantirättigheter till Köparen.

17 FARAN FÖR FASTIGHETERNA

17.1 Fastigheterna är och kommer fram till och med Tillträdesdagen att vara försäkrade genom fullvärdesförsäkring. Denna försäkring upphör på Tillträdesdagen, varmed risken för Fastigheterna övergår på Köparen.

17.2 Säljaren står faran för att Fastigheterna av våda skadas eller försämras före den ovan avtalade Tillträdesdagen. Faran ligger på Köparen från nämnda tidpunkt även om Fastigheterna inte tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.

17.3 Skulle Fastigheterna före Tillträdesdagen drabbas av ersättningsgill skada som inte är väsentlig, ska detta avtal ändå fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt försäkringsavtal och Säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla Köparen, som själv svarar för återställandet. Säljaren

ska ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk när sådan självrisk har fastställts slutligt.

- 17.4 Är skadan väsentlig har Köparen rätt att häva köpet avseende den skadade Fastigheten. Hävs köpet beträffande någon eller några av Fastigheterna ska köpet dock bestå avseende övriga Fastigheter.

18 FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren ska förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Säljarens förvaltning av Fastigheterna ska inte innefatta investeringar, planerat underhåll eller utbyte av installationer utan Köparens skriftliga godkännande. Säljaren förbinder sig att inte säga upp eller träffa nya hyresavtal, service- och driftsavtal eller nyttjanderättsavtal eller fatta andra viktiga beslut rörande Fastigheterna utan Köparens skriftliga godkännande.

19 ÅTAGANDEN

- 19.1 Säljaren ska i tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen tillse att de särskilt beskrivna åtgärderna i **Bilaga 19.1** utförs senast på Tillträdesdagen. Om Säljaren brister i detta åtagande har Köparen rätt att fullgöra åtgärderna på Säljarens bekostnad.
- 19.2 Avseende fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:111 åtar sig Köparen att, i enlighet med föreläggandet från Arbetsmiljöverket, Bilaga 12.1.17, vidta nödvändiga åtgärder för att uppfylla föreläggandet. Säljaren ska svara för samtliga evakueringskostnader och hyresförluster samt för eventuella evakueringslägenheter i samband med att renovering utförs.
- 19.3 Säljarens åtaganden enligt denna punkterna 19.1 och 19.2 gäller oavsett eventuella begränsningar av Säljarens ansvar som gäller enligt detta Avtal.

20 SEKRETESS

- 20.1 Parterna får inte lämna uppgift om detta Avtal, de transaktioner som Avtalet reglerar och därtill hörande information eller konfidentiell information tillhörande motstående Part. Sekretessen enligt denna punkt gäller dock inte i förhållande till, (i) styrelseledamöter och anställda hos Parterna eller hos deras respektive koncernbolag som sannolikt kommer att beröras av transaktionerna som regleras i detta Avtal och som behöver ta del av den konfidentiella informationen (eller del av den) för att kunna genomföra transaktionerna, samt (ii) Parternas respektive rådgivare som anlitas för att lämna råd i anledning av detta Avtal. Sekretessen omfattar inte heller sådan uppgift som, (a) Part behöver lämna för att säkerställa sina rättigheter gentemot andra Parten i samband med en tvist, (b) Part kan vara skyldig att lämna enligt lag, föreskrift, domstolsbeslut eller avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken Parten (eller Partens direkta eller indirekta moderbolag) är

noterad, eller liknande, eller (c) om informationen är offentliggjord utan Parts inblandning (inklusive Parts brott mot detta Avtal).

20.2 Parterna åtar sig att tillse att sekretessåtagandet enligt denna punkt 20 ska gälla på samma sätt för ombud, rådgivare eller annan som av Part får del av konfidentiell information i enlighet med punkt 20.1 ovan.

20.3 Parterna ska i anslutning till Avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella pressmeddelanden i samband med affärens offentliggörande första gången.

21 MEDDELANDEN

21.1 Alla meddelanden ska ske genom bud, rekommenderat brev, telefax eller elektroniskt meddelande till Parternas nedan angivna eller senare ändrade adresser,

Till Säljaren:

Värmdö kommun
med adress som i ingressen
E-post:
stellan.folkesson@varmdo.se

Till Köparen:

Rikshem [Bolag] AB
Att: Verkställande direktören och
chefsjuristen
med adress som i ingressen
E-post: jan-erik.hojvall@rikshem.se
och carl.conradi@rikshem.se

21.2 Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

21.2.1 om avlämnat med bud: vid avlämnandet,

21.2.2 om avsänt med rekommenderat brev: två dagar efter avlämnande för postbefordran, eller

21.2.3 om avsänt som elektroniskt meddelande: vid mottagandet då det elektroniska meddelandet kommit till mottagarens elektroniska adress under förutsättning att avsändande Part även sänt meddelandet per rekommenderat brev samma dag.

21.3 Ändring av adress ska meddelas motparten på i denna punkt 21 föreskrivet sätt.

22 ÄNDRINGAR

Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande mellan Parterna, ske i skriftlig form och vara undertecknade av bägge Parter.

23 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH TILLÄGG

Detta Avtal, med häri angivna bilagor, utgör Parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Fastigheterna. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser, som föregått Avtalet, ersätts av innehållet i detta Avtal med bilagor.

24 BESTÄMMELSES OGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav befinnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

25 TVISTER

25.1 Svensk materiell rätt ska gälla för detta Avtal.

25.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut ("**Institutet**"). Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm.

25.3 Regler för förenklat skiljeförfarande ska tillämpas om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.

25.4 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av detta Avtal eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt 25.4. gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning, myndighets bud, borsregler eller god sed på aktiemarknaden eller annars erfordras för doms verkställighet.

Signatursida följer

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

[Ort] den [**]

[Ort] den [**]

VÄRMDÖ KOMMUN

RIKSHEM [BOLAG] AB

Monica Pettersson, kommunstyrelsens
ordförande

[Namnförtydligande]

Stellan Folkesson, kommundirektör

[Namnförtydligande]

Säljarens namnteckningar bevittnas:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

BORGENSFÖRBINDELSE

Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal

Punkt 25 (*Tvister*) ovan är tillämplig på detta åtagande.

[Ort] den [**]

Datum:

RIKSHEM AB (publ)

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

VÄRMDÖ KOMMUN

och

RIKSHEM ÖSBY AB

avseende

FASTIGHETEN VÄRMDÖ ÖSBY 1:90

daterat

DATUM 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	4
2	DEFINITIONER.....	4
3	ÖVERLÅTELSE	6
4	KÖPESKILLING.....	6
5	ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLINGEN	6
6	TILLTRÄDESDAG	6
7	KÖPEBREV M.M.	6
8	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN.....	7
9	INTÄKTER OCH KOSTNADER	8
10	STÄMPELSKATT M.M.....	8
11	MERVÄRDESSKATT	9
12	SÄLJARENS GARANTIER	9
13	GARANTIBRIST	11
14	FRISKRIVNING	13
15	HYRESAVTAL	14
16	SERVICEAVTAL M.M.	14
17	FARAN FÖR FASTIGHETEN	14
18	FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN	15
19	SEKRETESS	15
20	MEDDELANDEN	15
21	ÄNDRINGAR	16
22	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH TILLÄGG	16
23	BESTÄMMELSES OGILTIGHET	16
24	TVISTER.....	16

BILAGOR

BILAGA 8.1.2	NYA HYRESAVTAL MELLAN KÖPAREN OCH SÄLJAREN
BILAGA 8.2.1	KÖPEBREVET
BILAGA 12.1.6	UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
BILAGA 12.1.7	SERVICEAVTALEN
BILAGA 12.1.12	PÅGÅENDE ENTREPRENADER PÅ FASTIGHETEN
BILAGA 12.1.19	PRELIMINÄR JÄMKNINGSHANDLING
BILAGA 12.1.22	INFORMATION SOM TILLHANDAHÅLLITS KÖPAREN
BILAGA 16.2	ENTREPRENADERNA

Detta överlåtelseavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- (1) **Värmdö kommun**, org. nr. 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Säljaren**"), och
- (2) **Rikshem Ösby AB**, org.nr 559021-1180, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren har beslutat att avyttra tillgångar i form av verksamhetslokaler. Som ett led i detta har ett försäljningsuppdrag initierats gällande sju stycken fastigheter som Säljaren är lagfaren ägare till.
- 1.2 Köparen är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter.
- 1.3 Mellan Parterna har förts diskussioner och förhandlingar om Parternas gemensamma intresse av att Köparen skall förvärva fastigheten Värmdö Ösby 1:90 ("**Fastigheten**"), Värmdö Gustavsberg 1:62, Värmdö Gustavsberg 1:111, Värmdö Ljung 1:5, Värmdö Ösby 1:226, del av Värmdö Gustavsberg 1:468 samt del av Värmdö Ösby 1:65 från Säljaren.
- 1.4 Sedan Parterna nu enats om en överlåtelse av Fastigheten och villkoren för densamma har de ingått detta Avtal i syfte att reglera fastighetsöverlåtelsen. Parterna har denna dag även ingått avtal om överlåtelse av Värmdö Gustavsberg 1:62, Värmdö Gustavsberg 1:111, Värmdö Ljung 1:5 och Värmdö Ösby 1:226 ("**Samhällsfastighetsavtalet**") samt del av Värmdö Gustavsberg 1:468 ("**Porslinsfabriksavtalet**") från Säljaren.
- 1.5 Parterna har denna dag även ingått avtal varigenom Säljaren överlåter del av Värmdö Ösby 1:65 som idag nyttjas som parkering vid kommunhuset ("**Parkeringsfastigheten**") till Köparen ("**Överlåtelseavtalet Parkeringsfastigheten**").
- 1.6 Säljarens undertecknande av Avtalet föregicks av ett justerat beslut från kommunfullmäktige i Värmdö kommun att överlåta Fastigheten.

2 DEFINITIONER

I detta Avtal används följande definitioner.

"Avtalet"

skall ha den betydelse som framgår av ingressen ovan och samtliga bilagor därtill,

"Avtalsdagen"

skall betyda den dag då Avtalet undertecknats av Köparen,

"Bankdag"

skall betyda annan dag än lördag och söndag, då banker i Sverige normalt har öppet,

"Entreprenaderna"

skall ha den betydelse som anges i punkt 16.2,

"Fastigheten"

skall betyda registerfastigheten Värmdö Ösby 1:90,

"Garantier"

skall betyda de garantier som anges i punkt 12.1,

"Hysesavtalet"

skall betyda det hyresavtal som enligt punkt 8.1.2 skall tecknas mellan Parterna på Tillträdesdagen,

"Instituet"

skall betyda Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut,

"Köparen"

skall ha den betydelse som framgår av punkt (2),

"Köpeskillingen"

skall ha den betydelse som framgår av punkt 4,

"Parkeringsfastigheten"

skall ha den betydelse som framgår av punkt 1.5

"Part"

skall betyda Säljaren eller Köparen var för sig,

"Parterna"

skall betyda Säljaren och Köparen gemensamt,

"Preliminära Likvidavräkningen"

skall ha den betydelse som framgår av punkt 9.3,

"Porslinsfabriksavtalet"

skall ha den betydelse som framgår av punkt 1.4,

"Samhällsfastighetsavtalet"

skall ha den betydelse som framgår av punkt 1.4,

"Serviceavtal"

avser underhålls-, leverans-, skötsel- samt andra serviceavtal relaterade till Fastigheten vilka listas i Bilaga 12.1.7,

"Skada"

avser direkta skador, kostnader eller förluster inklusive hyresbortfall och/eller kostnader mot hyresgäst orsakade på grund av brott mot detta Avtal,

"Säljaren"

skall ha den betydelse som framgår av punkt (1),

"Tillträdesdagen"

skall ha den betydelse som framgår av punkt 6.1.

"Överlåtelseavtalet Parkeringsfastigheten"

skall ha den betydelse som framgår av punkt 1.5.

3 ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten (fastigheten Värmdö Ösby 1:90) till Köparen.

4 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till xx miljoner (xx) kronor ("**Köpeskillingen**").

5 ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLINGEN

5.1 Köparen skall på Tillträdesdagen till Säljaren erlægga Köpeskillingen kontant.

5.2 Köpeskillingen skall betalas och vara tillgänglig för Säljaren på Tillträdesdagen genom insättning till ett av Säljaren anvisat bankkonto i Swedbank, clearingnummer 8327-9, kontonummer 993 136 755-2.

6 TILLTRÄDESDAG

6.1 Köparen ska tillträda Fastigheterna den [datum] 2016, eller det datum som Parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**") under förutsättning att hela Köpeskillingen i punkt 4 erlagts.

7 KÖPEBREV M.M.

7.1 Sedan Köpeskillingen erlagts i sin helhet skall Säljaren utfärda köpebrev och till Köparen överlämna övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.

8 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 8.1 Köparen skall på Tillträdesdagen vid tillträdet:
- 8.1.1 betala Köpeskillingen, justerad med beloppet enligt den Preliminära Likvidavräkningen, till Säljaren, samt
 - 8.1.2 underteckna det nya hyresavtalet ("**Hyresavtalet**") med Säljaren, **Bilaga 8.1.2**.
- 8.2 Säljaren skall på Tillträdesdagen vid tillträdet:
- 8.2.1 bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom utfärdande av två köpebrev i original att undertecknas av Parterna, **Bilaga 8.2.1**,
 - 8.2.2 underteckna Hyresavtalet med Köparen, Bilaga 8.1.2,
 - 8.2.3 till Köparen, på sätt Parterna särskilt överenskommer, tillhandahålla Hyresavtalet, Serviceavtalen och eventuella andra avtal i original, borgensförbindelser och bankgarantier utfärdade enligt Hyresavtalet, ritningar, kartor och alla övriga handlingar avseende Fastigheten som Säljaren har i sin besittning och kan vara av betydelse för Köparen,
 - 8.2.4 till Köparen överlämna jämningshandlingar enligt punkt 11.3,
 - 8.2.5 till Köparen överlämna energideklarationer avseende Fastigheten upprättade i enlighet med lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, samt
 - 8.2.6 se till att leverantörer läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. i den mån det finns några sådana nyttighetsavtal som inte innehas direkt av hyresgästen.
- 8.3 Genomförandet av åtgärderna under punkterna 8.1 - 8.2 skall anses ske simultant på så sätt att ingen av Parterna är bunden av någon åtgärd innan dess samtliga åtgärder i nämnda punkter genomförts.
- 8.4 Om betalningen av Köpeskillingen, av anledning som är hänförlig till Köparen, inte i sin helhet sker på Tillträdesdagen har Säljaren rätt att efter eget val:
- 8.4.1 häva detta Avtal och kräva skadestånd från Köparen för den Skada som Säljaren drabbas av, eller
 - 8.4.2 begära betalning och innehålla leverans av köpebrevet intill dess full betalning erhållits, i vilket fall den obetalda delen av Köpeskillingen skall löpa med en årlig ränta till en räntesats motsvarande den av Sveriges Riksbank fastställda referensräntan plus åtta procentenheter från och med Tillträdesdagen till den dag då full betalning sker.

- 8.5 Fullbordas inte överlåtelsen av Fastigheten enligt detta Avtal till följd av Säljarens bristande uppfyllelse av punkt 8.2.1 och detta inte beror på att Köparen inte har fullgjort betalningen av Köpeskillingen, får Köparen, om denne inte kräver att tillträde ska ske, häva detta Avtal och kräva ersättning för den Skada som Köparen drabbas av. Om Köparen istället kräver fullgörelse av Avtalet ska detta dock inte innebära att Köparen av sagt sig möjligheten att göra andra påföljder gällande enligt detta Avtal eller lag.

9 INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 9.1 Avkastning, hyror och andra intäkter av Fastigheten, som belöper på tiden före Tillträdesdagen, tillkommer Säljaren och för tiden därefter Köparen.
- 9.2 Skatter, allmänna avgifter, räntor och andra kostnader för arbeten, Serviceavtal, abonnemang m.m. som hänför sig till Fastigheten eller innehavet av dessa och som belöper sig på tiden före Tillträdesdagen skall bäras av Säljaren och för tiden därefter av Köparen.
- 9.3 En likvidavräkning skall upprättas per Tillträdesdagen (den "**Preliminära Likvidavräkningen**"). I den skall Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Saldot enligt den Preliminära Likvidavräkningen skall betalas på Tillträdesdagen enligt punkt 8.1.1 ovan. Om kostnader och intäkter inte kan fördelas per Tillträdesdagen eller blir kända först efter att den Preliminära Likvidavräkningen har upprättats skall Parterna snarast, dock senast nittio (90) kalenderdagar efter Tillträdesdagen, upprätta en kompletterande avräkning, varefter berättigad Part kontant skall erhålla aktuellt saldo från motparten inom 10 dagar efter anfordran.

10 STÄMPELSKATT M.M.

- 10.1 Parterna är överens om att Köparens förvärv av Fastigheten i första hand skall ske genom att Fastigheten genom fastighetsreglering överförs till Parkeringsfastigheten ("**Fastighetsregleringen**") och, om Fastighetsregleringen inte går att genomföra, att Köparen i andra hand ska ansöka om lagfart för sitt förvärv av Fastigheten enligt detta Avtal.
- 10.2 Köparen skall ansöka om genomförande av Fastighetsregleringen hos lantmäteriet snarast möjligt efter det att tillträdet ägt rum enligt Överlåtelseavtalet Parkeringsfastigheten och Köparen erhållit lagfart för sitt förvärv av Parkeringsfastigheten.
- 10.3 Om Överlåtelseavtalet Parkeringsfastigheten går åter på grund av vad som anges i punkt däri skall Köparen snarast möjligt ansöka om lagfart för sitt förvärv av Fastigheten enligt detta Avtal. Säljaren skall i sådant fall svara för hälften av kostnaden för stämpelskatt för Köparens förvärv av Fastigheten.
- 10.4 Köparen skall svara för kostnader för uttagande av eventuella pantbrev i Fastigheten. Säljaren ska, om Köparen begär det, medverka vid ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheten och vid upplåtelse av panträtt i Fastigheten.

11 MERVÄRDESSKATT

- 11.1 För det fall att fastigheten omfattas helt eller delvis av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt, ska köparen vid Tillträdet överta skattskyldigheten enligt 9 kap 5 § mervärdesskattelagen (1994:200).
- 11.2 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.
- 11.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna jämkningshandlingar enligt 8 a kap 15-17 §§ 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.
- 11.4 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. För det fall Köparen, såsom särskilt skattskyldig för mervärdesskatt, kan få tillbaka den moms som Säljaren har justerat från Skatteverket genom jämkning så skall denna ersättning tillföras Säljaren.

12 SÄLJARENS GARANTIER

- 12.1 Säljaren garanterar per Tillträdesdagen om ingen annan tidpunkt framgår av de enskilda garantierna:
- 12.1.1 att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- 12.1.2 att på Fastigheten belöpande offentliga avgifter och anslutningsavgifter som förfallit per Tillträdesdagen till fullo erlagts samt att inga sådana liknande kostnader kommer att uppkomma och/eller belasta Köparen för åtgärd hänförlig till tiden före Tillträdesdagen;
- 12.1.3 att Hyresavtalet som skall tecknas mellan Parterna på Tillträdesdagen enligt Bilaga 8.1.2 utgör samtliga hyres- och arrendeavtal som gäller för Fastigheten, att, enligt Säljarens kännedom, de uppgifter om ytor som anges i Hyresavtalet är riktiga samt att samtliga villkor som gäller för ett hyresförhållande framgår av Hyresavtalets ordalydelse;
- 12.1.4 att inga krav oavsett slag kommer att riktas mot Köparen från Säljaren eller tidigare hyresgäster på grund av brister i Fastigheten som föreligger på Tillträdesdagen eller omständigheter i övrigt hänförliga till tiden före Tillträdesdagen;

- 12.1.5 att Säljaren inte har rätt att säga upp Hyresavtalet i förtid på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen;
- 12.1.6 att Fastigheten inte belastas av andra inteckningar, servitut, inskrivningar, nyttjanderätter eller andra rättigheter som kan göras gällande i Fastigheten än vad som framgår av **Bilaga 12.1.6**;
- 12.1.7 att det för Fastighetens skötsel och vård på Tillträdesdagen inte finns några avtal, med undantag av vad som anges i **Bilaga 12.1.7 ("Serviceavtalen")**, vilka Parterna skall verka för att Köparen övertar;
- 12.1.8 att alla installationer på Fastigheten som till sin natur kan vara fastighets- eller byggnadstillhörighet enligt 2 kap 1–3 §§ jordabalken och som är av väsentlig betydelse för Fastighetens allmänna funktion, utgör tillhörighet till Fastigheten,
- 12.1.9 att samtliga anläggningskostnader för gemensamhetsanläggningar till vilka Fastigheten hör har till fullo betalats och är till fullo utförda på Tillträdesdagen;
- 12.1.10 att Fastigheten används och bebyggelse på Fastigheten har skett i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut om inte annat framgår av Avtalet;
- 12.1.11 att lantmäteriförrättning inte pågår samt att ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller inteckningsåtgärd inte ingivits eller medgivits avseende Fastigheten;
- 12.1.12 att, utöver vad som framgår av **Bilaga 12.1.12**, inga hyresgäst Anpassningar, entreprenader eller andra arbeten beställts av Säljaren eller är pågående inom Fastigheten som inte är färdigställda, till fullo betalda och godkända vid slutbesiktning samt att eventuella felnoteringar i utlåtande från slut-, efter- eller garantibesiktning av entreprenad är avhjälpta;
- 12.1.13 att ingen personal får rätt till anställning hos Köparen som en konsekvens av denna överlåtelse;
- 12.1.14 att det inte finns och inte heller, enligt Säljarens kännedom, förväntas förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten eller beträffande den verksamhet som bedrivs på Fastigheten;
- 12.1.15 att Fastigheten inte är förorenad i sådan utsträckning eller det annars förekommer miljö- och/eller hälsofarliga ämnen (inklusive PCB och radon) att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, kan uppstå kostnader för eller skyldighet att utföra utredning, efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd eller att det i övrigt inskränker Köparens möjligheter att använda Fastigheten,

- 12.1.16 att det inte på Fastigheten förekommer otillåtna köldmedier enligt förordningen (2007:846) om fluorerade växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen,
- 12.1.17 att samtliga i lag, förordning eller myndighets föreskrifter föreskrivna besiktningar och kontroller avseende Fastigheten genomförts i laga ordning med godkänt resultat,
- 12.1.18 att alla åtgärder som åläggs fastighetsägare enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor är vidtagna på Fastigheten,
- 12.1.19 att information om mervärdesskatt hänförlig till investeringar på Fastigheten per Avtalsdagen är korrekt, fullständig och aktuell i den handling, **Bilaga 12.1.19**, som motsvarar en sådan jämningshandling som avses i 8 kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200);
- 12.1.20 att de uppgifter Säljaren lämnat till grund för fastighetstaxering av Fastigheten varit kompletta och korrekta;
- 12.1.21 att Säljaren inte är part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Fastigheten och att det inte finns skäl att anta att sådant förfarande ska uppkomma, och
- 12.1.22 att den information som tillhandahållits Köparen inför tecknandet av detta Avtal, **Bilaga 12.1.22**, i allt väsentligt är fullständig och korrekt samt att Säljaren inte undanhållit någon uppgift eller upplysning avseende omständighet som är av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes bedömning av Fastigheten och dess värde.

13 GARANTIBRIST

- 13.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som anges i punkt 11.1. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantibrott skall vara reduktion av Köpeskillingen och/eller skadestånd motsvarande garantibristen krona för krona, varvid hänsyn skall tas till faktisk positiv skatteeffekt som Köparen tillgodoräknar sig.
- 13.2 Krav på ersättning för Skada skall framställas till Säljaren skriftligen tillsammans med grunden därför inom 60 Bankdagar från den dag Köparen uppmärksammade avvikelserna och under inga omständigheter senare än tolv (12) månader från Tillträdesdagen, dock att krav i anledning av avvikelse avseende skatt får framställas inom tre (3) månader från det att Köparen erhöll slutligt beslut i frågan som inte kan överklagas.
- 13.3 Köparen skall inte ha rätt till ersättning för Skada annat än om det totala beloppet av all Skada överstiger 1 000 000 kronor, varvid ersättning för hela Skadan skall utgå. Denna begränsning skall inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 12.1.1

(Ägande av Fastigheten), 12.1.4 (belastningar Fastigheten), 12.1.13 (anställda), 12.1.17 (besiktningar) och 12.1.18 (lag om skydd mot olyckor).

- 13.4 Säljaren skall endast hållas ansvarig för enskilda anspråk för Skada vilka överstiger 50 000 kronor. Garantiavvikelse av samma art eller som hänför sig till samma omständighet, s.k. serieskada, skall anses utgöra endast en garantiavvikelse och Skada. Tröskelbegränsningen skall inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 12.1.1 (Ägande av Fastigheten), 12.1.4 (belastningar Fastigheten), 12.1.13 (anställda), 12.1.17 (besiktningar) och 12.1.18 (lag om skydd mot olyckor).
- 13.5 Säljarens sammanlagda ansvar enligt detta Avtal skall inte i något fall överstiga femtio (50) procent av Köpeskillingen. Denna begränsning skall dock inte gälla i förhållande till punkt 12.1.1 (Ägande av Fastigheten).
- 13.6 För det fall ersättningskrav för Skada framställs av Köparen, är Säljaren berättigad att på egen bekostnad avhjälpa påstådd Skada eller icke-fullgörelse, om den är av sådan karaktär att den går att avhjälpa, förutsatt att (i) fullständigt åtgärdande skett inom sextio (60) Bankdagar från det att Köparen reklamerat, och (ii) att Säljaren ansvarar för krav baserat på förhyrningen enligt Hyresavtalet till följd av avhjälpandet.
- 13.7 Köparen har inte rätt att framställa ersättningskrav på Säljaren:
- 13.7.1 om och i den utsträckning Skadan uppkommit till följd av lagstiftning som inte är i kraft på Tillträdesdagen, eller som får retroaktiv verkan efter Tillträdesdagen, eller som sker till följd av en ökning av en skattesats som gäller på Tillträdesdagen eller på grund av ändring av domstolars eller Skatteverkets praxis, eller
- 13.7.2 om Köparen eller Köparens rådgivare före detta Avtals undertecknande hade vetskap om de händelser, omständigheter eller förhållanden som utgör grunden för ett sådant krav.
- 13.8 För det fall Säljaren erlägger betalning till Köparen som ersättning för Skada och Köparen: (i) har rätt att erhålla ersättning från tredje man på grund av Skadan, eller (ii) erhåller från tredje man ett belopp motsvarande det på vilket kravet är baserat, skall Köparen omedelbart och utan begäran från Säljaren betala erhållet belopp till Säljaren eller överlåta rätten till betalning till Säljaren. Köparen är dock inte skyldig att betala/överlåta ett belopp överstigande beloppet som Säljaren erlade till Köparen som ersättning för Skadan.
- 13.9 Om Köparen blir medveten om ett krav från tredje man för vilket Säljaren kan bli ansvarig för Skada, skall Köparen, för att få bibehålla rätten att framställa anspråk mot Säljaren, ombesörja att:
- 13.9.1 Säljaren utan dröjsmål, dock senast inom sextio (60) Bankdagar från den dag Köparen fick information om anspråket från tredje man, skriftligen informeras om kravet,

- 13.9.2 inget medgivande om betalningsskyldighet görs gentemot tredje man och att inget förlikningsavtal eller liknande överenskommelse träffas med någon tredje man utan att Säljaren eller den Säljaren satt i sitt ställe eller överlåtit sina rättigheter till enligt Avtalet först har gett sitt skriftliga medgivande, sådant medgivande skall inte utan rimliga skäl fördröjas eller nekas,
- 13.9.3 Säljarens skäligen intresse beaktas när åtgärder vidtas med anledning av sådant anspråk,
- 13.9.4 Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillgång till Fastighetens lokaler samt dokumentation i den utsträckning som är skälig, och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillåtelse att ta kopior av relevanta dokument, allt för att ge Säljaren eller Säljarens rådgivare möjlighet att undersöka grunderna för tredjemanskravet, och
- 13.9.5 Säljaren eller Säljarens rådgivare, om Säljaren så begär, ges möjlighet att, på egen bekostnad, kontrollera förhandling, tvist eller process med tredje man och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges alla fullmakter och all den assistans som dessa skäligen kan begära för att handha försvaret gentemot tredje man och kontrollera tvist eller process i anledning av sådant krav, varvid Säljaren, om Säljaren väljer att handha, eller låta sina rådgivare handha, försvaret, utan beloppsbegränsning skall hålla Köparen skadeslös från kravet och därtill hänförliga kostnader.
- 13.9.6 Underlåter Köparen att agera i enlighet med vad som angivits i punkt 13.9.1 ska Köparen alltså äga rätt att framställa anspråk mot Säljaren för brist i garanti dock ska i sådant fall nedsättning av Köpeskillingen reduceras med ett belopp motsvarande den eventuella kostnad som Köparens underlåtenhet förorsakat.

14 FRISKRIVNING

- 14.1 Säljarens ansvar avseende Fastigheten samt andra skyldigheter enligt detta Avtal skall uteslutande regleras av detta Avtal, varmed ingen påföljd som följer av jordabalken eller annat avtal eller annan lag, förordning eller rättsprincip, inklusive (men ej begränsat till) rätten att häva detta Avtal, skall vara tillgänglig för Köparen.
- 14.2 Köparen har med hjälp av de rådgivare Köparen funnit lämpligt att anlita undersökt Fastigheten. Fastigheten överläts i befintligt skick och, med undantag för vad som uttryckligen garanterats i punkt 12.1 11.1 i detta Avtal, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådgivningsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.

15 HYRESAVTAL

Parterna skall på Tillträdesdagen ingå ett nytt hyresavtal på 10 år avseende Fastigheten Värmdö Ösby 1: i enlighet med Bilaga 8.1.2.

16 SERVICEAVTAL M.M.

- 16.1 Serviceavtalen i Bilaga 12.1.7 överlåtes per Tillträdesdagen på Köparen i den utsträckning erforderligt tillstånd från respektive leverantör kan erhållas. Köparen skall utan dröjsmål efter Tillträdet försöka erhålla sådant tillstånd och åtar sig att utan dröjsmål meddela Säljaren för det fall att nödvändigt tillstånd för överlåtelse av Serviceavtal inte kan erhållas. I sistnämnda fall skall Säljaren säga upp aktuellt Serviceavtal. Under uppsägningstiden skall Köparen i sådant fall, så långt det är möjligt, tillgodogöra sig tjänster samt uppfylla skyldigheter i enlighet med Serviceavtalets lydelse. Köparen skall hålla Säljaren skadeslös för eventuell kostnad eller förlust som uppkommer på grund av att Köparen inte fullgjort skyldigheter, enligt ett inte överfört Serviceavtal, som mellan Parterna åvilar Köparen i enlighet med denna punkt.
- 16.2 På Fastigheten har utförts diverse ombyggnads- och underhållsrenoveringar enligt vad som framgår av **Bilaga 16.2 ("Entreprenaderna")**. Säljaren ska på Tillträdesdagen, så långt det är möjligt enligt entreprenadavtalen, överlåta samtliga avtalsenliga garantirättigheter till Köparen.

17 FARAN FÖR FASTIGHETEN

- 17.1 Fastigheten är och kommer fram till och med Tillträdesdagen att vara försäkrade genom fullvärdesförsäkring. Denna försäkring upphör på Tillträdesdagen, varmed risken för Fastigheten övergår på Köparen.
- 17.2 Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före den ovan avtalade Tillträdesdagen. Faran ligger på Köparen från nämnda tidpunkt även om Fastigheten inte tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.
- 17.3 Skulle Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av ersättningsgill skada som inte är väsentlig, skall detta avtal ändå fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt försäkringsavtal och Säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla Köparen, som själv svarar för återställandet. Säljaren ska ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk när sådan självrisk har fastställts slutligt.
- 17.4 Är skadan väsentlig har Köparen rätt att häva köpet avseende den skadade Fastigheten. Hävs köpet beträffande någon eller några av Fastigheten skall köpet dock bestå avseende övriga Fastigheter.

18 FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren skall förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Säljarens förvaltning av Fastigheten skall inte innefatta investeringar, planerat underhåll eller utbyte av installationer utan Köparens skriftliga godkännande. Säljaren förbinder sig att inte säga upp eller träffa nya hyresavtal, service- och driftsavtal eller nyttjanderättsavtal eller fatta andra viktiga beslut rörande Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.

19 SEKRETESS

- 19.1 Parterna får inte lämna uppgift om detta Avtal, de transaktioner som Avtalet reglerar och därtill hörande information eller konfidentiell information tillhörande motstående Part. Sekretessen enligt denna punkt gäller dock inte i förhållande till, (i) styrelseledamöter och anställda hos Parterna eller hos deras respektive koncernbolag som sannolikt kommer att beröras av transaktionerna som regleras i detta Avtal och som behöver ta del av den konfidentiella informationen (eller del av den) för att kunna genomföra transaktionerna, samt (ii) Parternas respektive rådgivare som anlitas för att lämna råd i anledning av detta Avtal. Sekretessen omfattar inte heller sådan uppgift som, (a) Part behöver lämna för att säkerställa sina rättigheter gentemot andra Parten i samband med en tvist, (b) Part kan vara skyldig att lämna enligt lag, föreskrift, domstolsbeslut eller avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken Parten (eller Partens direkta eller indirekta moderbolag) är noterad, eller liknande, eller (c) om informationen är offentliggjord utan Parts inblandning (inklusive Parts brott mot detta Avtal).
- 19.2 Parterna åtar sig att tillse att sekretessåtagandet enligt denna punkt 19 ska gälla på samma sätt för ombud, rådgivare eller annan som av Part får del av konfidentiell information i enlighet med punkt 19.1 ovan.
- 19.3 Parterna ska i anslutning till Avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella pressmeddelanden i samband med affärens offentliggörande första gången.

20 MEDDELANDEN

- 20.1 Alla meddelanden skall ske genom bud, rekommenderat brev, telefax eller elektroniskt meddelande till Parternas nedan angivna eller senare ändrade adresser,

Till Säljaren:

Värmdö kommun
med adress som i ingressen
E-post:
stellan.folkesson@varmdo.se

Till Köparen:

Rikshem Ösby AB

Att: Verkställande direktören och
chefsjuristen
med adress som i ingressen
E-post: jan-erik.hojvall@rikshem.se
och carl.conradi@rikshem.se

20.2 Meddelandet skall anses ha kommit mottagaren tillhanda:

20.2.1 om avlämnat med bud: vid avlämnandet,

20.2.2 om avsänt med rekommenderat brev: två dagar efter avlämnande för postbefordran, eller

20.2.3 om avsänt som elektroniskt meddelande: vid mottagandet då det elektroniska meddelandet kommit till mottagarens elektroniska adress under förutsättning att avsändande Part även sänt meddelandet per rekommenderat brev samma dag.

20.3 Ändring av adress skall meddelas motparten på i denna punkt 20 föreskrivet sätt.

21 ÄNDRINGAR

Ändringar av och tillägg till detta Avtal skall, för att vara bindande mellan Parterna, ske i skriftlig form och vara undertecknade av bägge Parter.

22 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH TILLÄGG

Detta Avtal, med häri angivna bilagor, utgör Parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Fastigheten. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser, som föregått Avtalet, ersätts av innehållet i detta Avtal med bilagor.

23 BESTÄMMELSES OGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav finnas ogiltig, skall detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan skall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

24 TVISTER

24.1 Svensk materiell rätt skall gälla för detta Avtal.

24.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("Instituten"). Skiljeförfarandets säte skall vara Stockholm.

- 24.3 Regler för förenklat skiljeförfarande skall tillämpas om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomregler skall tillämpas. I sistnämnda fall skall Institutet också bestämma om skiljenämnden skall bestå av en eller tre skiljemän.
- 24.4 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av detta Avtal eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt 24.4. gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning, myndighets bud, börsregler eller god sed på aktiemarknaden eller annars erfordras för doms verkställighet.

Signatursida följer

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

[Ort] den [**]

[Ort] den [**]

VÄRMDÖ KOMMUN

RIKSHEM ÖSBY AB

Monica Pettersson, kommunstyrelsens
ordförande

[Namnförtydligande]

Stellan Folkesson, kommundirektör

[Namnförtydligande]

Säljarens namnteckningar bevittnas:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

BORGENSFÖRBINDELSE

Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal

Punkt 24 (*Twister*) ovan är tillämplig på detta åtagande.

[Ort] den [**]

Datum:

RIKSHEM AB (publ)
