



Kommunstyrelsen
Kennet Julin
Epost: kennet.julin@vasteras.se

Kopia till
Bostads AB Mimer

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande - Försäljning av Mimers fastigheter på Bäckby och Skallberget

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Godkänna Bostads AB Mimer att överföra fastigheterna i Kv Kronhjorten 2, Råbocken 1 och kv Puddelprocessen 1 och 2 till ett nybildat bolag (NYAB)
2. Godkänna Bostads AB Mimers försäljning av aktierna i bolaget NYAB

Ärendebeskrivning

Mimers Styrelsen fattade vid styrelsemötet den 21 april 2017 ett inriktningsbeslut att inleda försäljning av Pudelprocessen 1 o 2 på Bäckby samt Kronhjorten 2 och Råbocken 1 på Skallberget

Pudelprocessen 1 o 2 är beläget längst norrut av de tre sammanhängande kvarteren på Bäckby. I kvarteret som omfattar två fastigheter finns 481 lägenheter av totalt 1300 lägenheter på Bäckby. Byggnaderna har tre till fem våningar och har en bostadsyta motsvarande 36 756 kvm.

De utvalda kvarteren för försäljning på Skallberget är de som är belägna dels närmast Emausmotet nära Bergslagsleden och dels intill Bellmanstorget. I de två fastigheterna finns 268 lägenheter av totalt 1160 lägenheter på Skallberget. Byggnaderna har tre våningar och har en bostadsyta motsvarande 16 490 kvm

Försäljningsprocessen beskrivs kortfattat nedan och mera utförligt i bilaga 1.

En väsentlig del i bedömningen är att bolagen klarar de mjuka kraven i anbudsunderlaget. Totalt är det tolv olika krav som anbudsgivarna ska besvara, exempelvis: att de ska arbeta med lokalt boendeflytande, bedriva störningsjour, säkerställa en transparent och rättvis förmedling av bostäder och att de ska ingå i samverkansavtal med staden avseende bostäder för sociala ändamål. Mimer har också inhämtat referenser från allmännyttiga bostadsbolag i andra kommuner där bolaget är verksamt.

Tre av de fyra högsta anbudsgivarna har bedömts klara de mjuka kraven Mimer ställt. Samtliga tre av de slutliga anbudsgivare har stor erfarenhet av att förvalta stora fastighetsbestånd och har väl utvecklade rutiner för renovering och utveckling av beståndet och de stadsdelar där de verkar.

Mimer bedömer att, oavsett vem av de tre som utses till köpare, kommer Mimer att få en bra samarbetspartner som kan bidra till att stärka såväl Bäckby som Skallberget. Mimer har inte bedömt de tre slutliga anbudsgivarna väsentligt olika utifrån de mjuka parametrarna, Mimer har därför som slutgiltigt urvalskriterium använt det ekonomiskt mest förmånliga alternativet.

Som förutsättning för förvärvet överläts fastigheterna till ett nybildat dotterbolag till Mimer där sedan aktierna i dotterbolaget överläts till köparen. Genom detta förfarande uppstår en lägre realisationsvinstbeskattning än om fastigheterna skulle sålts direkt till köparen, utan omvägen via dotterbolaget.

Den som utsetts som köpare är D Carnegie & Co AB som har fastigheter i 19 områden i 15 kommuner. Totalt ca 18 000 bostäder. I närområdet har bolaget bostäder i Eskilstuna, Köping, Arboga och Strängnäs.

Det slutliga anbudet är ett fastighetsvärde om 765 Mkr som efter överenskommet avdrag för latent skatt innebär ett netto om ca 732 Mkr. Vid överlåtelsen till dotterbolaget uppstår kostnader för lagfarter.

Beslutsmotivering

Stadsledningskontoret anser att försäljning är bra för att stärka Mimers soliditet. Mimer expanderar kraftigt och utan en försäljning kommer bolagets soliditets nivå understig ägardirektiven inom de närmaste åren. Ägardirektiv anger att bolaget inte skall understiga 20 % soliditet och på längre sikt sträva mot en 30 % soliditetsnivå.

Försäljningen bidrar till att Mimer får resurser till att satsa vidare i sitt program för nyproduktion och utveckling. Det är också positivt att Mimer får en samarbetspartner som kan bidra till att stärka de aktuella bostadsområdena.

Fastigheterna har värderats i ett spann mellan 400-450 mnkr av extern värderare att jämföra med det slutliga budet på ca 732 mnkr exklusive kostnader för lagfart.

Stadsledningskontor anser att försäljningsprocessen genomförts på ett marknadsmässigt sätt där 18 indikativt bud lämnas in och 3 av dessa valts ut för en slutlig Due diligence. De tre valda buden klarade alla de kriterier som Mimer satt upp som krav för att en försäljning ska genomföras.

Aktieöverlåtelse avtalet innehåller sedvanliga garantier. Det kan noteras att Mimers ansvarsbegränsningar vid eventuella brister i garantierna maximalt kan uppgår till 20 % av överenskommit fastighetsvärde.

Formellt beslut fattades den 18 december 2017 av Bostads AB Mimers styrelse.

Bilaga 2 innehåller påtecknat överenskommelse om överlåtelse av aktier

HANDLÄGGARE
Mkael KällqvistMOTTAGARE
Till Styrelsen för Bostads AB Mimer

Förslag till beslut om försäljning av fastigheter på Bäckby och Skallberget

VD:s förslag till beslut

Styrelsen beslutar att utse D. Carnegie & Co AB till köpare.
Försäljningen genomförs genom:

- Att bilda dotterbolag till Mimer
- Att överlåta fastigheterna i kv Kronhjorten 2, Råbocken 1 och kv Puddelprocessen 1 o 2 till det nybildade dotterbolaget
- Att sälja aktierna i det nybildade dotterbolaget till köparen

Mikael Källqvist

Bakgrund

Styrelsen fattade vid styrelsemötet den 21 april, § 34, inriktningsbeslut att uppdra åt VD att inleda försäljning av Pudelprocessen 1 o 2 samt Kronhjorten 2 och Råbocken 1

Ärendet

Vid anbudsöppning som skedde den 1 november har 18 indikativa anbud på hela eller delar av beståndet inkommit från 12 olika anbudsgivare. Av de inkomna anbudena har de fyra som lämnat högst anbud på hela beståndet gått till slutlig utvärdering. Det är några anbudsgivare som lämnat anbud på endast ett eller två av kvarteren på Skallberget, men eftersom det inte varit möjligt att kombinera med andra anbudsgivares anbud har vi inte utvärderat ett sådant alternativ. De anbudena har heller inte bedömts som tillräckligt ekonomiskt fördelaktiga. Tre av de fyra högsta anbudsgivarna har bedömts klara de mjuka kraven vi ställt. Det fjärde har därför inte inbjudits till slutlig utvärdering. Samtliga tre slutliga anbudsgivare har stor erfarenhet av att förvalta stora fastighetsbestånd och har väl utvecklade rutiner för renovering och utveckling av beståndet och de stadsdelar där de verkar.

DATUM
2017-12-12

Vi bedömer att, oavsett vem av de tre som utses till köpare, vi kommer att få en bra samarbetspartner som kan bidra till att stärka såväl Bäckby som Skallberget. Vi har inte bedömt de tre slutliga anbudsgivarna väsentligt olika utifrån de mjuka parametrarna, vi har därför som slutgiltigt urvalskriterium använt det ekonomiskt mest förmånliga alternativet.

Efter DD har anbudsgivarna inkommit med justerade anbud och den inbördes ordningen är oförändrad och inget förhållande som väsentligen förändrat anbudet har framkommit.

Som förutsättning för förvärvet överläts fastigheterna till ett nybildat dotterbolag till Mimer där sedan aktierna i dotterbolaget överläts till köparen. Genom detta förfarande uppstår en lägre realisationsvinstbeskattning än om fastigheterna skulle sålts direkt till köparen, utan omvägen via dotterbolaget. Att sälja på detta vis är helt accepterat och lagligt och i stort sett alla större fastighetsöverlåtelser görs på detta sätt.

Den som utsetts som köpare är D Carnegie & Co AB som har fastigheter i 19 områden i 15 kommuner. Totalt ca 18 000 bostäder. I närområdet har bolaget bostäder i Eskilstuna, Köping, Arboga och Strängnäs. Bolaget ska inte sammanblandas med nuvarande Carnegie Bank, som är ett helt annat bolag.

Det slutliga anbudet är ett fastighetsvärde om 765 Mkr som efter överenskommet avdrag för latent skatt innebär ett netto om ca 732 Mkr. Vid överlåtelsen till dotterbolaget uppstår kostnader för lagfarter.

Bilagor:

Bilaga 2 Aktieöverlåtelseavtal

ÖVERENSKOMMELSE OM ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

MELLAN

BOSTADSAKTIEBOLAGET MIMER

OCH

HYRESBOSTÄDER I ARBOGA BLÅ AB, U.Ä.T. HYRESBOSTÄDER I SVERIGE V AB,

18 DECEMBER 2017


1



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bakgrund	3
2	Definitioner	3
3	Föremål för överlåtelsen	5
4	Köpeskilling m m	6
5	Risk och försäkring	8
6	Villkor för Avtalets bestånd	8
7	Tillträde	8
8	Säljarens garantier	10
9	Åtaganden	15
10	Ersättning och begränsningar	16
11	Tredjemanskrav m m	18
12	Sekretess	19
13	Offentliggörande	19
14	Fullständig reglering	19
15	Meddelanden	20
16	Överlåtelse	20
17	Bestämmelses ogiltighet	21
18	Twister	21

BILAGOR

Bilaga 1.2	Mall för överlåtelseavtal mellan Bolaget och Bostadsaktiebolaget Mimer
Bilaga 2.7	Bostadshyresavtalen
Bilaga 2.18	Lokalhyresavtalen
Bilaga 2.26	Proformabalansräkningen
Bilaga 8.2.2	Registreringsbevis och bolagsordning
Bilaga 8.3.3	FDS-utdrag
Bilaga 8.3.7	Förteckning över renovering av lägenheter
Bilaga 8.4.3	Exempel Bostadshyresavtal
Bilaga 8.4.5	Förhandlingsordningar och förhandlingsöverenskommelser
Bilaga 8.4.6	Aviseringslista
Bilaga 8.6	Försäkring
Bilaga 8.9.4	Mervärdesskatteregistrering
Bilaga 8.9.6	Fastigheternas skattemässiga värde
Bilaga 8.12	Information (CD-skiva)
Bilaga 9.7	Samverkansavtal

Aktieöverlåtelseavtal

Detta aktieöverlåtelseavtal har denna dag träffats mellan

- A. Bostadsaktiebolaget Mimer, 556019–3384, Box 1170 72129 Västerås ("Säljaren"); och
- B. Hyresbostäder i Arboga Blå AB, u.ä.t. Hyresbostäder i Sverige V AB, 559109–7463, Box 154, 631 03 Eskiltuna ("Köparen").

1 Bakgrund

- 1.1 Säljaren äger Fastigheterna (såsom definieras i punkt 2.10).
- 1.2 Säljaren kommer att överlåta Fastigheterna till ett aktiebolag i enlighet med villkor enligt bifogat överlåtelseavtal, Bilaga 1.2 ("Överlåtelseavtalet"). Denna överlåtelse är inplanerad att ske den 1 april 2018, sedan Säljaren förvärvat aktiebolaget.
- 1.3 Köparen förbinder sig genom detta Avtal att från Säljaren förvärva samtliga aktier ("Aktierna") i det aktiebolag ("Bolaget") som kommer ha förvärvat Fastigheterna och i övrigt uppfyller villkor enligt nedan angivna garantier.
- 1.4 Detta Avtal reglerar Köparens skyldighet att från Säljaren och per Tillträdesdagen (såsom definieras i punkt 2.34) förvärva Aktierna.

2 Definitioner

I detta Avtal ska nedanstående uttryck ha följande innebörd:

- 2.1 "Aktierna" definieras i punkt 1.3;
- 2.2 "Avtalet" avser detta aktieöverlåtelseavtal och samtliga bilagor därtill;
- 2.3 "Avtalsdagen" avser dagen för undertecknandet av detta Avtal;
- 2.4 "Bankdag" avser sådan dag då svenska affärsbanker håller öppet för allmänheten;
- 2.5 "Belastning" avser inteckning, hypotek, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet samt med avseende på aktier, konvertibler och teckningsrätter, varje options-, förköps-, samtyckes-, hembuds- eller lösenrätt;
- 2.6 "Bolaget" definieras i punkt 1.3;
- 2.7 "Bostadshyresavtalen" avser samtliga hyresavtal för Fastigheterna per Avtalsdagen avseende bostäder, förråd och parkering förtecknade i Bilaga 2.7;
- 2.8 "Brist" avser direkt förlust, skada, ansvar eller kostnad dock inte för indirekt skada om inte är fråga om förlust av hyra och hyrestillägg som ett resultat av att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;

 
3

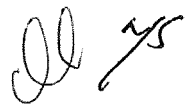

- 2.9 "Eget Kapital" avser Bolagets egna kapital i enlighet med vad som anges i 5 kap. 14§ i årsredovisningslagen (1995:1554);
- 2.10 "Fastigheterna" avser de fastigheter som Bolaget förvärvat enligt Överlåtelseavtalet;
- 2.11 "Garantierna" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 8;
- 2.12 "Hyresavtalen" avser Bostadshyresavtalen och Lokalhyresavtalen tillsammans;
- 2.13 "Överlåtelseavtalet" definieras i punkt 1.2;
- 2.14 "Konfidentiell Information" avser all information av vilket slag de vara må, såväl skriftlig som muntlig, inklusive, utan begränsning, detta Avtal och finansiell information, affärshemligheter, hyresgästlistor och annan information som inte är känd för allmänheten;
- 2.15 "Krav" avser Köparens krav på Säljaren på grund av en Brist;
- 2.16 "Köparen" definieras i inledningen av detta Avtal;
- 2.17 "Köpeskillingen" definieras i punkt 4.1.1;
- 2.18 "Lokalhyresavtalen" avser samtliga de lokalhyresavtal som finns avseende Fastigheterna och som bifogats som Bilaga 2.18;
- 2.19 "Närstående" avser en närstående Person enligt 21 kap. 1§ aktiebolagslagen (2005:551) eller en Person som direkt eller indirekt kontrollerar, kontrolleras av eller står under gemensam kontroll av Säljaren och/eller Köparen;
- 2.20 "Oberoende Revisor" avser en auktoriserad revisor verksam vid Stockholmskontoret på en väl ansedd internationell revisionsbyrå som ska utses gemensamt av Parterna, förutsatt att revisionsbyrån inte vid tidpunkten utför betydande tjänster för endera av Parterna (inklusive Närstående till Parterna) eller, om Parterna inte kan komma överens, ska en sådan revisionsbyrå utses av Stockholms Handelskammare på begäran av endera Parten;
- 2.21 "Part" avser Säljaren eller Köparen var för sig;
- 2.22 "Parterna" avser Säljaren och Köparen gemensamt;
- 2.23 "Person" avser varje fysisk och juridisk person, inklusive regeringen, staten, eller statlig myndighet, joint venture, stiftelse, fond som har rättskapacitet;
- 2.24 "Preliminär Koncernintern Skuld" avser Bolagets nettoskuld (inklusive upplupen ränta och eventuella brytkostnader) till Säljaren eller Säljarens Närstående per Tillträdesdagen, såsom uppskattad i Proformabalansräkningen;
- 2.25 "Preliminär Köpeskillning" definieras i punkt 4.1.2;

- 2.26 "Proformabalansräkningen" avser proformabalansräkningen för Bolaget innehållande Bolagets preliminära finansiella ställning per Tillträdesdagen, **Bilaga 2.26**;
- 2.27 "Redovisningsprinciperna" avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078) och god redovisningssed i Sverige och vad som i övrigt framgår av detta Avtal;
- 2.28 "Skatter" avser alla direkta och indirekta svenska och utländska skatter och avgifter (inklusive mervärdesskatt och stämpelskatt), källskatter och avgifter, sociala avgifter, arbetsgivaravgifter, skattetillägg, räntor och restavgifter;
- 2.29 "Slutlig Koncernintern Skuld" avser Bolagets nettoskuld (inklusive upplupen ränta och eventuella brytkostnader) till Säljaren eller Säljarens Närstående per Tillträdesdagen, såsom fastställd i Tillträdesbokslutet;
- 2.30 "såvitt Säljaren känner till" avser sådana omständigheter och förhållanden som Säljaren känner till per Avtalsdagen efter att ha gjort vederbörliga undersökningar av relevanta förhållanden;
- 2.31 "Säljaren" definieras i inledningen av detta Avtal;
- 2.32 "Tillträdesbokslutet" avser balans- och resultaträkning för Bolaget per Tillträdesdagen, upprättad och fastställd i enlighet med punkt 4.3;
- 2.33 "Tillträdet" avser fullbordandet av transaktionen enligt detta Avtal;
- 2.34 "Tillträdesdagen" avser den 1 april 2018 eller sådan annan dag som Parterna överenskommer;
- 2.35 "Tredjemanskrav" avser ett krav från en tredjeman (inklusive skatt och andra myndigheter) mot Bolaget;
- 2.36 "Uppskjuten Skatt" avser skatt hänförlig till Fastigheterna som ett resultat av att Fastigheternas skattemässiga restvärde är lägre än det Överenskomna Fastighetsvärdet;
- 2.37 "Överenskommet Fastighetsvärde" avser 765 000 000 kronor.

3 Föremål för överlåtelsen

3.1 Överlåtelsen

- 3.1.1 Säljaren utfäster sig att överlåta Aktierna fria från Belastningar till Köparen och Köparen utfäster sig att förvärva Aktierna från Säljaren på de villkor som anges i detta Avtal.
- 3.1.2 Köparen skall tillträda Aktierna på Tillträdesdagen varvid äganderätten till Aktierna övergår från Säljaren till Köparen.


5


4 Köpeskillning m m

4.1 Köpeskillingen

4.1.1 Köpeskillingen för Aktierna ("Köpeskillingen") ska motsvara:

- (a) Eget Kapital enligt Tillträdesbokslutet; **plus**
- (b) skillnaden mellan (i) Överenskommet Fastighetsvärde och (ii) Fastigheternas bokförda värde (varmed avses summan av Bolagets samtliga anläggningstillgångar) enligt Tillträdesbokslutet; **plus**
- (c) eventuell uppskjuten skattefordran; **minus**
- (d) överenskommet avdrag för Uppskjuten Skatt med 5,5 % av skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas sammanlagda skattemässiga restvärde på Tillträdesdagen.

4.1.2 Köpeskillingen har preliminärt beräknats till 529 475 130 kronor ("Preliminära Köpeskillingen") och har beräknats med tillämpning av principerna i punkt 4.1.1 och utifrån Proformabalansräkningen, i enlighet med den köpeskillingsberäkning som återfinns i **Bilaga 2.26**.

4.1.3 Parterna är överens om att likvidavräkningarna som ska upprättas enligt Överlåtelseavtalet ska redovisas och slutligt regleras i enlighet med Tillträdesbokslutet. Parterna ska tillse att parterna i Överlåtelseavtalet förhåller sig till denna överenskommelse.

4.2 Betalning av den Preliminära Köpeskillingen och den Preliminära Koncerninterna Skulden

4.2.1 Köparen ska med valutadag på Tillträdesdagen erlagga den Preliminära Köpeskillingen genom betalning till Säljarens bankkonto i Nordea med nummer 9960 – 340 809 0094.

4.2.2 Utöver erläggande av den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen tillse att Bolaget på Tillträdesdagen återbetalar den Preliminära Koncerninterna Skulden genom betalning till Säljarens bankkonto i Nordea med nummer 9960 – 340 809 0094.

4.3 Tillträdesbokslutet

4.3.1 I syfte att fastställa Bolagets Eget Kapital, Fastigheternas bokförda värde och Slutlig Koncernintern Skuld per Tillträdesdagen ska Säljaren senast sextio (60) Bankdagar efter Tillträdesdagen, överlämna till Köparen (i) Tillträdesbokslutet, (ii) Säljarens beräkning av Köpeskillingen och (iii) Säljarens beräkning av Slutlig Koncernintern Skuld, granskat av Bolagets nuvarande revisor i enlighet med standarden ISRE 2410, allt på Säljarens bekostnad. Tillträdesbokslutet ska upprättas med tillämpning av Redovisningsprinciperna och vad som anges i punkt 9.3 nedan. Säljaren ska ombesörja att leverantörer per Tillträdesdagen läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme och liknande. Kostnaderna för denna förbrukning ska beaktas och periodiseras i Tillträdesbokslutet.

- 4.3.2 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbokslutet, Säljarens beräkning av Köpeskillingen eller Slutlig Koncernintern Skuld ska Köparen skriftligen meddela Säljaren detta senast den dag som infaller fyrtiofem (45) Bankdagar från erhållandet av Tillträdesbokslutet tillsammans med en redogörelse för de poster och belopp som Köparen anser vara felaktiga. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid ska Tillträdesbokslutet anses ha godkänts av Köparen.
- 4.3.3 Eventuell tvist i anledning av Tillträdesbokslutet ska avgöras på följande sätt:
- (a) Parterna ska under de femton (15) Bankdagar som följer efter mottagandet av ett sådant meddelande från Köparen som avses i punkt 4.3.2 försöka nå en skriftlig överenskommelse avseende Tillträdesbokslutet, Köpeskillingen och Slutlig Koncernintern Skuld.
 - (b) Om Parterna inte lyckas nå en skriftlig överenskommelse inom den i punkt (a) angivna tiden får Part begära att en Oberoende Revisor utses att agera skiljeman i enlighet med denna punkt 4.3.3(b) och punkt (b). Har inte Parterna inom tjugo (20) Bankdagar enats om vem denna revisor ska vara, ska den Oberoende Revisorn utses av Stockholms Handelskammare på Parts begäran. Ärendet ska överlämnas till den Oberoende Revisorn så snart denne har utsetts. Den Oberoende Revisorn ska instrueras att inom tjugo (20) Bankdagar från mottagandet av uppdraget redogöra för sitt ställningstagande i en skriftlig rapport till Parterna.
 - (c) Den Oberoende Revisorns beslut får inte gå utöver den Köpeskillig och Slutlig Koncernintern Skuld som föreslagits av Säljaren respektive Köparen enligt punkt 4.3.1 respektive 4.3.2. Den Oberoende Revisorns beslut avseende fastställandet av Tillträdesbokslutet, Köpeskillingen och Slutlig Koncernintern Skuld ska vara slutligt och bindande för Parterna. För det fall en Oberoende Revisor anlitas ska den Oberoende Revisorns arvoden och utlägg bekostas av den part vars uppfattning inte vinner bifall. Eventuellt utgående ersättning till Stockholms Handelskammare ska fördelas på samma sätt.
 - (d) Om tvistebeloppet enligt ovan överstiger 5 miljoner kr skall dock tvist avgöras i enlighet med punkten 18 nedan.
- 4.3.4 Tillträdesbokslutet, Köpeskillingen och Slutlig Koncernintern Skuld ska anses slutligt fastställda: (i) vid utgången av den frist som anges i punkt 4.3.2 förutsatt att inget meddelande har överlämnats enligt punkt 4.3.2, (ii) när Parterna skriftligen kommit överens enligt punkt 4.3.3(a); eller (iii) när de avgjorts enligt punkterna 4.3.3(b) och (c).
- 4.3.5 Köparen ska tillse att Säljaren och dess konsulter efter Tillträdesdagen får tillgång Bolagets information och dokument som är nödvändiga för att Säljaren ska kunna upprätta Tillträdesbokslutet i enlighet med punkt 4.3.1.
- 4.4 **Reglering av Preliminär Köpeskillig och Preliminär Koncernintern Skuld**
- 4.4.1 Efter fastställandet av Tillträdesbokslutet och Köpeskillingen i enlighet med punkt 4.3 ska den Preliminära Köpeskillingen justeras på följande sätt:

 
7


- (a) om Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren erlægga mellanskillnaden till Köparen; eller
- (b) om Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen erlægga mellanskillnaden till Säljaren.

4.4.2 Efter fastställandet av Tillträdesbokslutet och Slutlig Koncernintern Skuld i enlighet med punkt 4.3 ska den Preliminära Koncerninterna Skulden justeras på följande sätt:

- (a) om Slutlig Koncernintern Skuld överstiger Preliminär Koncernintern Skuld ska Köparen tillse att Bolaget erlägger mellanskillnaden till Säljaren; eller
- (b) om Preliminär Koncernintern Skuld överstiger Slutlig Koncernintern Skuld ska Säljaren tillse att mellanskillnaden återbetalas till Bolaget.

4.4.3 Betalning enligt punkterna 4.4.1 och 4.4.2, jämte ränta på beloppen efter en årlig räntesats om tre (3) procent från Tillträdesdagen till den dag betalning sker, ska erläggas kontant senast tio (10) Bankdagar från det datum då Tillträdesbokslutet, Köpeskillingen och Slutlig Koncernintern Skuld slutligen fastställts. Betalning ska ske till ett konto som den berättigade Parten anvisar.

5 Risk och försäkring

Säljaren ska tillse att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fram till och med Tillträdesdagen. Om Fastigheterna drabbas av skada mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska överlåtelsen av Aktierna (och Tillträdet) ändå genomföras i enlighet med detta Avtal, förutsatt att den inträffade händelsen är fullt ersättningsgill enligt gällande försäkring och att Bolaget erhåller försäkringsersättningen. Bolaget ska i sådant fall kompenseras av Säljaren för eventuell kostnad för självrisk.

6 Villkor för Avtalets bestånd

6.1 Parternas skyldighet att fullborda överlåtelsen enligt detta Avtal är villkorad av att följande villkor uppfylls:

- att kommunfullmäktige i Västerås godkänner överlåtelsen enligt detta Avtal genom beslut som vinner laga kraft.

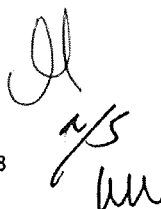
6.2 För det fall villkoret angivet i punkt 6.1 ovan inte uppfyllts senast den 15 mars 2018 äger Köparen rätt att genom skriftligt meddelande till Säljaren senast den 22 mars 2018 häva detta Avtal, varvid detta Avtal i dess helhet ska vara utan verkan och eventuella fullgjorda prestationer återgå. Parterna ska i övrigt inte ha några ytterligare anspråk mot varandra.

7 Tillträde

7.1 Tillträdet ska äga rum på Tillträdesdagen med början kl 10.00 på den plats som Parterna senare överenskommer.

7.1.1 På Tillträdesdagen ska:

8



(a) Köparen:

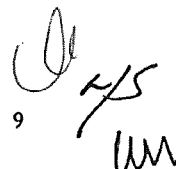
- (i) erlägga den Preliminära Köpeskillingen i enlighet med punkt 4.2.1;
- (ii) tillse att Bolaget återbetalar den Preliminära Koncerninterna Skulden i enlighet med punkt 4.2.2; och
- (iii) hålla en extra bolagsstämma i Bolaget vid vilken Köparen ska utse ny styrelse, firmatecknare, samt revisor och anmäla sådana förändringar till Bolagsverket för registrering samt överlämna en kopia av detta till Säljaren.

(b) Säljaren:

- (i) tillse att överlåtelse av Fastigheterna genomförts i enlighet med Överlåtelseavtalet och till Köparen överlämnar de handlingar som krävs för att Bolaget ska erhålla lagfart till Fastigheterna;
- (ii) till Köparen överlämna aktiebrev representerande Aktierna vederbörligen transporterade på Köparen;
- (iii) till Köparen överlämna Bolagets aktiebok i vilken Köparen införts som ägare till Aktierna;
- (iv) tillse att Bolaget undertecknar tre (3) generalfullmakter för de personer som anvisas av Köparen att företräda Bolaget intill dess att ny firmateckningsrätt har blivit registrerad och att dessa generalfullmakter överlämnas till Köparen;
- (v) intyga att samtliga fullmakter att företräda Bolaget återkallats, med undantag för de fullmakter som ställts ut enligt punkt 7.1.1(b)(iv);
- (vi) tillse att samtliga eventuella fysiska pantbrev som finns uttagna i Fastigheterna överlämnas till Köparen och att samtliga elektroniska pantbrev görs tillgängliga i ägararkivet, alternativt att sedvanlig leveransförbindelse från panthavande bank överlämnas;
- (vii) till Köparen överlämna Bolagets original av Hyresavtalen samt bankgarantier och andra eventuella säkerheter ställda till Bolaget, kontoutdrag avseende Bolagets bankkonto, Bolagets styrelse- och stämmoprotokoll samt redovisningshandlingar;
- (viii) överlämna Överlåtelseavtalet och samt all annan dokumentation som erfordrats för Bolagets förvärv av Fastigheterna;
- (ix) överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Fastigheternas mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen till Köparen; och
- (x) tillse att Bolagets nuvarande styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisor utan krav på ersättning från Bolaget ställer sina platser till förfogande.

7.2 Åtgärderna på Tillträdet av detta Avtal ska anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna i punkt 7.1.1 inte skulle genomföras ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall då den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd

9



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 bestämmelserna i Avtalet).

- 7.3 Om transaktionen i enlighet med detta Avtal inte kommer till stånd och detta beror på Köparen eller förhållande på Köparens sida, ska Säljaren vara berättigad att kräva att överlåtelsen enligt detta Avtal fullgörs eller ha rätt att säga upp Avtalet och kräva ersättning för kostnader, förlust eller skada som har uppstått för Säljaren till följd av Köparens avtalsbrott.
- 7.4 Om transaktionen i enlighet med detta Avtal inte kommer till stånd och detta beror på Säljaren eller förhållande på Säljarens sida, ska Köparen vara berättigad att kräva att överlåtelsen enligt detta Avtal fullgörs eller ha rätt att säga upp Avtalet och kräva ersättning för kostnader, förlust eller skada, dock inte indirekt skada, som har uppstått för Köparen till följd av Säljarens avtalsbrott.
- 7.5 Säljaren och Köparen åtar sig att arrangera ett separat möte inom fem (5) Bankdagar efter Tillträdesdagen för att Säljaren ska kunna överlämna återstående dokumentation tillhörande Fastigheterna och Bolaget till Köparen, som Säljaren innehar och som kan vara av vikt för Köparen som ägare till Bolaget och indirekt till Fastigheterna. Sådan dokumentation avser bland annat bokföringsdokumentation som inte överlämnats vid Tillträdet, kartor, ritningar och bygglovshandlingar.

8 Säljarens garantier

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållanden per Avtalsdagen och Tillträdesdagen, för såvitt annat inte särskilt anges nedan. I fråga om garantier avseende Bolaget och Aktierna avser dessa förhållandena per Tillträdesdagen.

8.1 Behörighet

- 8.1.1 Säljaren är vederbörligen bildad och registrerad i enlighet med tillämplig lag.
- 8.1.2 Säljaren har behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.
- 8.1.3 Säljarens undertecknande och genomförande av de transaktioner som omfattas av detta Avtal innebär inte något brott mot tillämplig lag eller någon bestämmelse i Säljarens bolagsordning.

8.2 Bolaget och Aktierna

- 8.2.1 Bolaget ska varken ha ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, ha inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, inte vara insolvent enligt tillämplig lag och inte heller ha, såvitt Säljaren känner till, något sådant förfarande att vänta.

- 8.2.2 Bolaget ska vara vederbörligen bildat och registrerat och uppgifterna i Bolagets registreringsbevis och bolagsordning, **Bilaga 8.2.2** ska vara korrekta, fullständiga och aktuella på Tillträdesdagen. Det ska inte ha fattats beslut om någon ändring av sådana uppgifter för Bolaget före Tillträdesdagen.
- 8.2.3 Säljaren ska ha full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga av Bolaget utgivna aktier. Aktierna ska på Tillträdesdagen vara fria från Belastningar och ingen inskränkning föreligger vad avser Säljarens rätt att överlåta Aktierna. Inga konvertibler, kapital- eller vinstandelsbevis, teckningsoptioner eller dylikt ska per Tillträdesdagen vara utestående i Bolaget.
- 8.2.4 Bolaget kommer att ha utfärdat aktiebrev för Aktierna per Tillträdesdagen. Bolagets aktiekapital ska uppgå till 50 000 kronor, fördelat på 500 aktier. Aktierna i Bolaget ska ha blivit korrekt utfärdade och vara till fullo betalda.
- 8.2.5 Bolaget ska vara ett nybildat lagerbolag och ska inte bedriva eller inte ha bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva Fastigheterna enligt Överlåtelseavtalet.
- 8.2.6 Bolaget ska inte efter lösen av den Slutliga Koncerninterna Skulden ha några skulder, ansvarsförbindelser, ställda panter, borgensåtaganden eller liknande ansvarsförbindelser för tredje mans skyldigheter som kan göras gällande mot Bolaget efter Tillträdet utöver vad som framgår av Tillträdesbokslutet.
- 8.2.7 Bolaget ska ha full och oinskränkt äganderätt till de tillgångar som upptas i Tillträdesbokslutet.
- 8.2.8 De i Tillträdesbokslutet upptagna fordringarna till fullo kommer att betalas till Bolaget inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen. För det fall fordran inte inflyter inom sådan tid äger Säljaren rätt att läka Bristen genom att förvärva sådan fordran till i Tillträdesbokslutet upptaget belopp;
- 8.2.9 Bolaget ska inte äga och inte ha ägt aktier i någon juridisk person eller bedriva eller ha bedrivit, eller ha kommit överens med någon fysisk eller juridisk person om att bedriva, verksamhet i handelsbolag eller kommanditbolag eller som aktieägare i en joint venture.
- 8.2.10 Det ska inte finnas villkorade aktieägartillskott eller annat tillskott som innefattar någon form av återbetalningsskyldighet utestående i Bolaget.
- 8.2.11 All väsentlig dokumentation rörande Bolaget, såsom bokföring, styrelseprotokoll och **bolagstämmoprotokoll** finns i behåll och är i god ordning, och dessa handlingar är i allt väsentligt kompletta och korrekta.
- 8.3 **Fastigheterna**
- 8.3.1 Bolaget ska per den 1 april 2018 vara civilrättslig ägare till Fastigheterna i enlighet med Överlåtelseavtalet.
- 8.3.2 Bolaget ska ha förvärvat Fastigheterna i enlighet med de villkor som framgår av Överlåtelseavtalet.

- 8.3.3 Fastigheterna besvärar inte av andra sökta eller beviljade inteckningar, inskrivningar, servitut eller nyttjanderätter och har inte andel i andra gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår av utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 8.3.3 eller vad som i övrigt anges i detta Avtal.
- 8.3.4 Samtliga åtgärder på och all användning av Fastigheterna har skett och sker i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 8.3.5 De i Fastigheterna uttagna pantbrev är fria från pant.
- 8.3.6 Ingen av Fastigheterna är föremål för expropriation eller liknande åtgärd och, såvitt Säljaren känner till, har inga förberedande sådana åtgärder vidtagits eller är att förvänta.
- 8.3.7 Med undantag för sedvanligt underhåll och av vad som följer av Bolagets förteckning över renovering av lägenheter per den 15 december 2017 Bilaga 8.3.7 och detta Avtal pågår inga hyresgäst Anpassningar, renoveringar, entreprenader eller andra arbeten på någon av Fastigheterna och inte heller har Säljaren, Säljaren Närstående eller Bolaget beställt några sådana arbeten som inte har påbörjats.
- 8.3.8 Lantmäteriförrättning pågår inte på Avtalsdagen avseende någon av Fastigheterna och ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller inteckningsåtgärd har inte ingivits eller medgivits av Säljaren, Säljaren Närstående eller Bolaget avseende någon av Fastigheterna.
- 8.3.9 Alla på Fastigheterna belöpande gatuutbyggnadskostnader, gatumarkersättningar, elanslutningskostnader, VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader m.m. är betalda eller till fullo reserverade för i Tillträdesboksutet.
- 8.3.10 Energideklaration enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader har i tillämpliga fall för Fastigheterna upprättats och ingivits till Boverket.
- 8.3.11 Det finns per Avtalsdagen inga förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheterna och, såvitt Säljaren känner till, är några sådana förelägganden eller motsvarande inte att förvänta såvitt avser perioden fram till och med Tillträdesdagen.
- 8.3.12 Samtliga enligt lag eller andra författningar obligatoriska besiktnings- och kontroller gällande ventilation, hissar och lyftanordningar samt lekplatser som åvilar fastighetsägare har genomförts på Fastigheterna och samtliga eventuella anmärkningar och påpekanden som måste åtgärdas i anledning av sådan besiktning eller kontroll (sk 2:or avseende OVK) har åtgärdats.
- 8.3.13 Ingen av Fastigheterna ingår i Elektriska Nämndens objektregister EN2010 och omfattas därför inte av Elektriska Nämndens besiktningsrutiner.
- 8.3.14 Samtliga skyldigheter avseende skydd mot olyckor som åläggs fastighetsägare enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor är uppfyllda avseende Fastigheterna och systematiskt brandskyddsarbete som kommun eller myndighet kräver avseende tiden före Tillträdesdagen har utförts.

8.4 Hyresavtal

- 8.4.1 Per Avtalsdagen utgör Hyresavtalen samtliga hyresavtal på Fastigheterna.
- 8.4.2 Lokalhyresavtalen som bifogats i Bilaga 2.18 är fullständiga och innehåller samtliga villkor hänförliga till respektive hyresförhållande.
- 8.4.3 Bostadshyresavtalen utgör samtliga för Fastigheterna per Avtalsdagen gällande bostads-, förråds- och parkeringsavtal. Bostadshyresavtalen är i allt väsentligt i överensstämmelse med villkoren i bifogat exempel, Bilaga 8.4.3.
- 8.4.4 Inget Lokalhyresavtal har per Avtalsdagen sagts upp för avflyttning eller för villkorsändring.
- 8.4.5 För Fastigheterna gäller endast de förhandlingsordningar och förhandlingsöverenskommelser som bifogats som Bilaga 8.4.5.
- 8.4.6 De hyror och hyrestillägg, som aviserats för Hyresavtalen för november 2017, framgår av Bilaga 8.4.6 och denna avisering har skett i enlighet med Hyresavtalen, gällande förhandlingsordningar och förhandlingsöverenskommelser.
- 8.4.7 Ingen hyresgäst är till följd av omständigheter som inträffat före Avtalsdagen berättigad till hävning, skadestånd, återbetalning eller nedsättning av hyra.
- 8.4.8 Bolaget och på Avtalsdagen lagfarna ägare till Fastigheterna har, såvitt Säljaren känner till, fullgjort sina skyldigheter enligt Hyresavtalen. Det finns inte, såvitt Säljaren känner till, några utestående skyldigheter gentemot hyresgästerna avseende förbättringar eller investeringar i Fastigheterna eller andra åtaganden utöver sådana förpliktelser i Hyresavtal, där sådana förpliktelser vad gäller bostadshyresavtal endast avser sedvanligt, löpande underhåll, vilka ska fullbordas efter Tillträdesdagen.

8.5 Avtal m m

Bolaget ska inte vara bunden av några avtal med undantag för Hyresavtalen.

8.6 Försäkring

Bolagets tillgångar, inklusive Fastigheterna, ska vara försäkrade till och med Tillträdesdagen mot brand och annan skada eller förlust enligt försäkringsvillkoren enligt Bilaga 8.6.

8.7 Personal

Bolaget har inga anställda och har aldrig haft någon anställd. Ingen person har rätt till anställning hos Köparen eller Bolaget med anledning av de transaktioner som avses med detta Avtal.

8.8 Tvister

Varken Bolaget eller Fastigheterna ska per Tillträdesdagen vara involverade i rättegång eller annan tvist eller administrativt förfarande inför domstol, skiljenämnd, hyresnämnd eller myndighet (inklusive men ej begränsat till skattetvist) och, såvitt Säljaren känner till, är inte heller några sådana att vänta avseende förhållande som föreligger på Avtalsdagen.

8.9 Skatter

8.9.1 Bolaget ska ha lämnat in erforderliga deklarationer och annan redovisning avseende Skatter till Skatteverket på föreskrivet sätt och deklarationerna och redovisningen är i allt väsentligt korrekta och fullständiga.

8.9.2 Alla fastställda och/eller till betalning förfallna Skatter ska till fullo ha betalats, eller reserverats för i Tillträdesbokslutet. Inga Skatter, utöver i Tillträdesbokslutet reserverade belopp, kommer att påföras Bolaget genom eftertaxering eller på annat sätt på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.

8.9.3 På Tillträdesdagen pågår inte några skatterevisioner avseende Bolaget och såvitt Säljaren känner till är någon sådan heller inte att vänta vad avser perioden fram till och med Tillträdesdagen.

8.9.4 Bolaget kommer att per Tillträdesdagen ha ansökt om mervärdesskatteregistrering i enlighet med Bilaga 8.9.4.

8.9.5 På Tillträdesdagen ska inte Bolaget vara part i någon skatteprocess, ansökan om förhandsbesked eller annat förfarande avseende skatt, och såvitt Säljaren känner till, är inte heller några sådana att vänta.

8.9.6 Fastigheternas totala skattemässiga värde per den 31 mars 2018 uppgår till minst 204 761 767 kronor, fördelat enligt Bilaga 8.9.6.

8.9.7 Den information om avdragen ingående mervärdesskatt som kan bli föremål för jämkning enligt de jämkningshandlingar som Säljaren ska överlämna vid Tillträdet enligt punkten 7.1.1(b)(ix) är korrekt.

8.10 Förhållande till Säljaren

8.10.1 Varken Säljaren eller någon Säljaren Närstående, har efter återbetalning av den Preliminära Koncerninterna Skulden på Tillträdesdagen, några krav gentemot Bolaget.

8.10.2 Det finns efter Tillträdesdagen inga avtal eller arrangemang mellan Bolaget och Säljaren eller någon Säljaren Närstående, inget ansvar eller skyldigheter som åvilar Bolaget gentemot Säljaren, och inga garantier eller liknande åtaganden från Bolaget för Säljarens eller Säljaren Närståendes skyldigheter.

8.11 Miljö

8.11.1 Varken Säljaren, Säljarens Närstående eller Bolaget har, genom avtal eller på annat sätt, åtagit sig ansvar för sanering av förorenad mark eller byggnad och inga krav på sådan sanering eller miljörelaterad ersättning har framställts till Säljaren eller Säljarens Närstående per Avtalsdagen.

8.11.2 Mark och byggnader inom Fastigheterna är inte förorenade i sådan utsträckning och det förekommer inte heller i övrigt miljö- och/eller hälsofarliga ämnen i sådan omfattning, enligt på Avtalsdagen gällande miljölagstiftning, att det uppstår kostnader för eller skyldigheter att utföra utredning, efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd. Detta såvitt Säljaren känner till.

8.11.3 På Fastigheterna förvaras inte ämnen i tankar, deponier eller liknande som medför förorening på någon av Fastigheterna i sådan utsträckning som anges i punkt 8.11.2 ovan. Detta såvitt Säljaren känner till.

8.12 Information

Den information och dokumentation, **Bilaga 8.12**, avseende Bolaget och Fastigheterna (inklusive frågelista) som Säljaren tillhandahållit Köparen fram till Avtalsdagen är i allt väsentligt korrekt och rättvisande. Säljaren har inte undanhållit någon information avseende Bolaget och Fastigheterna som, om offentliggjord, skulle haft väsentlig betydelse för en köparens beslut att förvärva Aktierna på de villkor som följer av detta Avtal.

9 Åtaganden

9.1 Förvaltning mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen

Under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren tillse att Säljaren, Bolaget och/eller Närstående till Säljaren förvaltar Fastigheterna på sedvanligt sätt i överensstämmelse med god affärssed på fastighetsmarknaden i Sverige. Säljaren ska under denna period tillse att Säljaren, Bolaget och/eller Närstående till Säljaren under denna tid inte utan föregående skriftligt samtycke från Köparen:

- (a) förändrar, omförhandlar eller säger upp Hyresavtal eller i övrigt ingår avtal avseende Fastigheterna eller Bolaget (undantaget bostadshyresavtal vilka Bolaget äger ingå utan föregående samtycke från Köparen);
- (b) upptar nya Belastningar avseende Bolagets tillgångar inklusive Fastigheterna; eller
- (c) vidtar någon åtgärd, fattar något beslut eller gör något åtagande, annat än sådana som är normala i den löpande verksamheten och som inte har någon påverkan på Bolagets eller Fastigheternas värde.

9.2 Revisorsytttrande

Säljaren åtar sig ombesörja att anmälan, redogörelse och underrättelse enligt 9 kap. 23§ och 23a§ aktiebolagslagen (2005:551) inhämtas från avgående revisor och kompletteras ändringsanmälan enligt punkt 7.1.1(a)(iii) och inges till Bolagsverket.

9.3 Lagfart och stämpelskatt

Säljaren ska tillse att Bolaget i enlighet med Överlåtelseavtalet ansöker om lagfart avseende förvärven av Fastigheterna så snart som möjligt efter Bolagets tillträdesdag till Fastigheterna den 1 april 2018. Säljaren ska indirekt bära stämpelskatten och övriga kostnader som belöper på förvärven genom att den beräknade stämpelskatten har beaktats i Proformabalansräkningen och den slutliga stämpelskatten ska beaktas i Tillträdesbokslutet som tillgångspost (som en del av Fastigheternas bokförda värde) respektive skuldpost.

9.4 Skalbolagsdeklaration

Om Säljaren önskar inlämna skalbolagsdeklaration, ska Säljaren upprätta och tillse att Bolaget inger sådan skalbolagsdeklaration före Tillträdesdagen eller senast den dag som infaller sextio (60) dagar från Tillträdesdagen. För det fall inlämnande sker efter Tillträdesdagen åtar sig Köparen att, om nödvändigt, bistå Säljaren vid upprättandet av sådan skalbolagsdeklaration samt godkänna deklarationen innan den ges in av Bolaget.

9.5 Serviceavtal

Parterna är överens om att Bolaget på Tillträdesdagen inte ska överta några avtal avseende service. Säljaren åtar sig att se till avtal rörande Fastigheterna sägs upp.

9.6 Ansvarsfrihet

Köparen ska bevilja alla styrelseledamöter som avgår i enlighet med punkt 7.1.1(b)(x) ansvarsfrihet vid nästa ordinarie bolagsstämma i Bolaget efter Tillträdesdagen förutsatt att Bolagets revisor tillstyrker det.

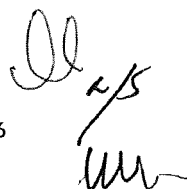
9.7 Tillträde till Västerås stads samverkansavtal

Köparen ska ingå avtal med Västerås stad med avtalstid om fem år angående tilldelning av lägenheter för det kommunala flyktingmottagandet och övriga bostadssociala ändamål, Västerås stads *Samverkansavtal för staden utan gränser* såsom detta närmare beskrivs i Bilaga 9.7.

10 Ersättning och begränsningar

10.1 Påföljd vid Brist

10.1.1 Vid Brist ska Säljaren, i den mån denna inte täckts eller avhjälpes före Tillträdesdagen, ersätta Köparen härför genom nedsättning av Köpeskillingen eller, om Köpeskillingen



inte förslår, skadestånd. Ersättningen ska utgå med ett belopp som svarar krona för krona mot Bristen, med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 10.

- 10.1.2 Istället för att ersätta Köparen enligt punkt 10.1.1 ska Säljaren, om Säljaren så begär och om Bristen är möjlig att avhjälpa, ha rätt att under fyrtiofem (45) dagar avhjälpa sådant förhållande som medför att Brist föreligger, förutsatt att Säljaren inom femton (15) dagar från mottagandet av ett skriftligt meddelande om reklamation enligt punkt 10.3 meddelar Köparen att Säljaren kommer att utnyttja denna rätt. Säljaren svarar dock för Brist som uppkommer trots eller till följd av Säljarens avhjälpande. Ersättning enligt punkt 10.1.1 och 10.1.2 utgör exklusiv påföljd till den del Bristen ej kunnat avhjälpas av Säljaren och som en följd av detta ska ingen annan åtgärd eller andra rättigheter, inklusive rätten att häva detta Avtal, stå till Köparens förfogande vid Brist, oavsett om sådana rättigheter följer av köplagen, jordabalken eller allmänna avtalsrättsliga principer.

10.2 Inga andra garantier

Bolaget och Fastigheterna överläts i befintligt skick och Garantierna är de enda garantier som Säljaren ställer avseende Aktierna, Bolaget och Fastigheterna. Köparen har inte rätt att förlita sig på, och har inte förlitat sig på, någon annan information, uttalande eller garanti (uttrycklig eller implicit) oavsett om den grundar sig på köplagen, jordabalken, eller i övrigt. Köparen och dess rådgivare har beretts tillfälle att genomföra en granskning av Fastigheterna samt därtill hörande dokument. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning av Säljaren) 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, förutom i den utsträckning detta garanteras under Garantierna. Det Överenskomna Fastighetsvärdet har fastställts med beaktande härav.

10.3 Reklamation

- 10.3.1 Köparen ska inte vara berättigad att framställa ett Krav i enlighet med detta Avtal om inte Kravet framställs skriftligen inom trettio (30) dagar från den tidpunkt då Köparen eller Bolaget upptäckte Bristen, dock senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen, efter vilken tidpunkt Säljarens ansvar i enlighet med detta Avtal ska upphöra.

- 10.3.2 Begränsningen i tid som följer av punkt 10.3.1 ska inte vara tillämplig på Krav:

- (a) för brist i Garantierna i punkterna 8.1 (Behörighet), 8.2.3 (Aktierna) och 8.3.1 (Äganderätt av Fastigheterna); och
- (b) för brist i Garantierna i punkterna 8.9 (Skatt), då i stället Krav kan framställas fram till och med det att nittio (90) dagar har förflutit från det datum då aktuell Skatt slutligen fastställts genom beslut som inte kan överklagas.

10.4 Ansvarsbegränsningar

- 10.4.1 Ingen ersättningsskyldighet avseende Brist ska uppkomma:

- (a) om Bristen hänför sig till förhållande som Köparen eller dess företrädare, anställda eller rådgivare per Avtalsdagen kände till;
 - (b) om och i den utsträckning Bristen täcks av specifik reservering i Tillträdesbokslutet; eller
 - (c) om och i den utsträckning som den omständighet som utgör Bristen är ersättningsgill under de försäkringar Bolaget har.
- 10.4.2 Om Bristen avser en skattemässigt avdragsgill kostnad, eller om en obeskattad reserv är mindre än som angivits, eller om beskattningsbar intäkt bortfaller, ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen reduceras med ett belopp som motsvarar den ersättning som ska betalas multiplicerat med den bolagsskatt som är tillämplig på Köparen eller Bolaget, beroende på omständigheterna, under det aktuella räkenskapsåret.
- 10.4.3 Köparen ska inte ha rätt till ersättning för Brist som åsamkats Köparen eller Bolaget på grund av Brist om inte:
- (a) den enskilda Bristen (varvid anspråk av samma art eller ursprung eller grundar sig på samma omständigheter ska anses som en enskild Brist) som är ersättningsgill i enlighet med detta Avtal överstiger 250 000 kronor; och
 - (b) den sammanlagda summan av sådana ersättningsgilla Brister uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 5.000.000 kronor, i vilket fall hela summan ska ersättas.
- 10.4.4 Säljarens totala ansvar enligt detta Avtal på grund av brist i Garantierna ska inte under några omständigheter överstiga 20 % av Överenskommet Fastighetsvärde.
- 10.4.5 Beloppsbegränsningarna i punkten 10.4.3 gäller inte i förhållande till Krav avseende punkterna 8.2.6 (Skulder), 8.2.8 (Tillträdesbokslutet), 8.3.3 (Belastningar), 8.3.5 (Pantbrev), 8.3.8 (Lantmäteriförrättningar), 8.3.10 (Energideklaration), 8.3.11 (Förelägganden), 8.3.12 (Besiktningar), 8.3.13 (Elektriska nämnden), 8.3.14 (Lag om skydd mot olyckor), 8.4.8 (Utestående skyldigheter mot hyresgäster), 8.7 (Personal), 8.9 (Skatter) och 8.10 (Förhållande till Säljaren).
- 10.4.6 Begränsningen i ansvar som följer av punkt 10.4.4 ska inte vara tillämplig på brist i Garantierna i punkterna 8.1 (Behörighet), 8.2.3 (Aktierna) och 8.3.1 (Äganderätt av Fastigheterna).

11 Tredjemanskrav m m

- 11.1 Köparen ska utan dröjsmål informera Säljaren om något Tredjemanskrav mot Bolaget. Om anspråket kan innebära en Brist ska Köparen tillse att Bolaget inte ingår förlikning utan Säljarens skriftliga medgivande, accepterar ansvar eller i övrigt agerar så att Bolagets rättsliga ställning rörande det aktuella kravet försämras utan att Säljaren dessförinnan givits möjlighet att undersöka och meddela Köparen eller Bolaget sin inställning till Tredjemanskravet inom sextio (60) Bankdagar från Köparen eller Bolagets meddelande. Under förutsättning att Säljaren i förhållande till Köparen medger ansvar för Brist inom föreskriven tid ska Säljaren ges rätt att på egen bekostnad företräda

Bolaget vid förhandlingar och processer rörande sådana Tredjemanskrav under förutsättning att Säljaren ansvarar för vad Bolaget kan behöva utge i anledning härav samt ställer betryggande säkerhet. Köparen ska tillse att Säljaren i sådana fall får fullmakt och erforderlig information från Bolaget samt skälig tillgång till Bolagets personal för att kunna företräda Bolagets eventuella motkrav mot tredje mannen.

- 11.2 Om Säljaren har ersatt Köparen för Brist och Köparen eller något av Bolaget därefter erhåller ersättning för sådan Brist från tredje man, ska Köparen utan dröjsmål återbetala sådant belopp (upp till det belopp som Säljaren har ersatt Köparen med) till Säljaren eller till annan person i enlighet med Säljarens instruktioner (med hänsyn tagen till skäliga kostnader i samband med kraven gentemot tredje man).
- 11.3 Om Säljaren har ersatt Köparen för Brist ska Köparen på Säljarens begäran överlåta, eller tillse att Bolaget överlåter, i den utsträckning det är tillåtet enligt tillämplig lag, sina rättigheter gentemot person avseende sådan Brist till Säljaren eller till annan person i enlighet med Säljarens instruktioner.

12 Sekretess

- 12.1 Säljaren förbinder sig att inte använda sig av eller avslöja Konfidentiell Information avseende Köparen och efter Tillträdet Bolaget och Fastigheterna och Köparen förbinder sig att inte använda sig av eller avslöja Konfidentiell Information avseende Säljaren och, före Tillträdet, Bolaget och Fastigheterna.
- 12.2 Oaktat vad som anges i punkt 12.1 ska Part äga rätt att använda sig av eller avslöja Konfidentiell Information om (i) detta är nödvändigt på grund av lag – såsom Offentlighets- och Sekretesslagen (2009:400), domstolsföreläggande eller beslut av annan myndighet eller domstol (ii) detta är nödvändigt på grund av tillämpliga börsregler eller regler från annan erkänd marknadsplats (iii) ett sådant avslöjande har skett till följd av ett skriftligt samtycke från den andra Parten (ett sådant samtycke får inte vägras utan grund) eller (iv) till Partens finansörer, professionella rådgivare eller till annat bolag inom Partens koncern (som är bundna av tystnadsplikt avseende all information som avslöjas). Om en Part blir skyldig att avslöja sådan information enligt (i) och (ii) ska den Part som lämnat informationen sträva efter att samråda med den andra Parten innan ett sådant avslöjande sker.

13 Offentliggörande

Ett eventuellt offentliggörande av transaktionen i enlighet med detta Avtal genom pressmeddelande eller liknande ska ske i samråd mellan Parterna.

14 Fullständig reglering

- 14.1 Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma.

- 14.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

15 Meddelanden

- 15.1 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 nedan (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 om:

- (a) avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;
- (b) 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; eller
- (c) om skickat med e-post, när mottagaren bekräftar mottagandet (som sådan bekräftelse räknas inte automatiskt genererat bekräftelsemail).

- 15.2 Alla meddelanden ska skickas till nedan angivna adresser eller till annan adress som skriftligen meddelas i enlighet med denna punkt.

Till Säljaren: **Bostadsaktiebolaget Mimer**

Att: Verkställande direktör

Box 1170

721 29 Västerås

Till Köparen: Hyresbostäder i Arboga Blå AB, u.ä.t. Hyresbostäder i Sverige V AB

Svein Erik Lilleland

Engelbrektsplan 1

114 34 Stockholm

16 Överlåtelse

Ingendera Parten ska ha rätt att överlåta detta Avtal eller bevilja någon form av belastning över detta Avtal eller någon av sina rättigheter eller skyldigheter hänförliga till detta Avtal utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill, dock att Köparen får säkerhetsöverlåta eller pantsätta Avtalet till sin bank i samband med Tillträdet samt att Köparen äger rätt att efter Tillträdet fusionera Bolaget med koncernbolag.

Il
4/5
uu

17 Bestämmelses ogiltighet

Skulle någon bestämmelse i detta Avtal (eller del därav) vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet eller bestämmelsen i sin helhet är ogiltigt. Istället ska Parterna justera Avtalet eller bestämmelsen, så långt det är möjligt, för att ge effekt åt Avtalets andemening. Om Parterna inte kan komma överens om ändring av bestämmelse som är ogiltig, ska sådan bestämmelse anses struken och övriga bestämmelser i Avtalet ska fortsätta gälla.

18 Tvister

Tvist med anledning av detta Avtal ska avgöras i allmän domstol på den ort där Säljaren har att svara i tvistemål och enligt svensk rätt.

Detta Avtal har upprättats i två original, av vilka Parterna erhållit var sitt.

Ort: Stockholm

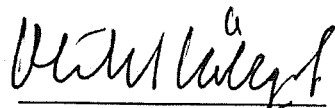
Ort: Stockholm

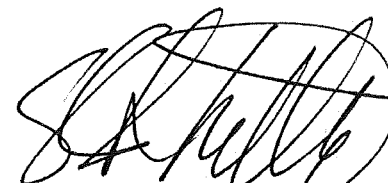
Datum: 2017-12-18

Datum: 2017-12-18

Bostadsaktiebolaget Mimer

Hyresbostäder i Arboga Blå AB, u.ä.t.
Hyresbostäder i Sverige V AB


Mikael Källqvist


Svein Erik Kullerød


Mikael Söderberg