
AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

STIFTAREN 14696 AB u.n.ä. till CM BOSTAD I UMEÅ

och

HEIMSTADEN BOSTAD PORTALEN AB

beträffande

Stiftaren 14699 AB u.n.ä. till Marie bostad AB i Umeå

och

Stiftaren 14698 AB u.n.ä. till Carls bostad AB i Umeå

INNEHÅLL

1. Bakgrund	6
2. Definitioner	7
3. Överlåtelse.....	9
4. Tillträdesdagen	9
5. Köpeskillingen	10
6. Åtaganden före Tillträdesdagen	10
7. Försäkring	11
8. Tillträde.....	11
9. Tillträdesbalansräkningarna.....	13
10. Reglering av slutlig köpeskillning.....	14
11. Åtaganden efter Tillträdesdagen.....	15
12. Garantier	15
13. Friskrivning.....	20
14. Påföljd och ansvarsbegränsningar m.m.	20
15. Reklamation och preskription	22
16. Särskilda åtaganden	22
17. Sekretess	24
18. Meddelanden.....	24
19. Villkor för detta avtal.....	25
20. Ändringar och tillägg m.m.	25
21. överlåtelse av avtalet.....	25
22. Tillämplig lag och tvistlösning.....	25



Bilagor

Bilaga 1.2	Köpeavtal avseende Gnejsen 98
Bilaga 1.3	Fastighetsregleringsavtal avseende Stenfastigheterna
Bilaga 1.4	Villkorat köpeavtal avseende Stenfastigheterna
Bilaga 1.5	Köpeavtal avseende Hönsfjädern 1
Bilaga 1.6	Köpeavtal avseende Trandansen 1
Bilaga 1.7	Fastighetsregleringsavtal avseende Flyttfågeln 1
Bilaga 1.8	Villkorat köpeavtal avseende Flyttfågeln 1
Bilaga 2.1	Materialet
Bilaga 6.3	Entreprenader/projekt
Bilaga 8.2	Proformabalansräkning och beräkning av Preliminära Köpeskillingen samt lösen av lån
Bilaga 12.2.4	Registreringsbevis
Bilaga 12.2.5	Bolagsordningar
Bilaga 12.3.2	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 12.3.6	Blockhyresavtal
Bilaga 12.3.7	Grundårshyra per 170501
Bilaga 12.3.8	Förhandlingsordningar
Bilaga 12.3.15	Besiktningar skyddsrum
Bilaga 12.3.18	Fastighetsbildningar
Bilaga 12.5	Brandförsäkringsbevis
Bilaga 16.1	Förteckning anställda med angivande av gällande villkor
Bilaga 16.4	Nybyggnation
Bilaga 16.5	Operatörsavtal



Detta aktieöverlåtelseavtal ("**Avtal**") har denna dag ("**Avtalsdagen**") träffas mellan:

- (1) Stiftaren 14696 AB u.n.ä. till CM bostad AB i Umeå, org.nr 559110-8120, Östra Kyrkogatan 2, 903 30 Umeå ("**Säljaren**"); samt
- (2) Heimstaden Bostad Portalen AB, org.nr 559085-2264, Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö ("**Köparen**").

1. BAKGRUND

- 1.1 Samma dag som detta Avtal undertecknas ingår AB Bostaden i Umeå, org.nr 556500-2408 ("**Bostaden**"), även avtal om överlåtelse/överföring av fastigheterna:

1. Umeå Flintan 4;
2. Umeå Flintan 5;
3. Umeå Gnejsen 95;
4. Umeå Gnejsen 96;
5. Umeå Gnejsen 97; samt
6. Umeå Gnejsen 98

till Stiftaren 14698 AB u.n.ä. till Carls bostad AB i Umeå, org.nr 559110-8104 ("**Stenbolaget**") i enlighet med vad som framgår i punkt 1.2-1.8 nedan, och avtal om överlåtelse/överföring av fastigheterna:

7. Umeå Flyttfågeln 6;
8. Umeå Trandansen 1; samt
9. Umeå Hönsfjädern 1.

till Stiftaren 14699 AB u.n.ä. till Marie bostad AB i Umeå, org.nr 559110-8096 ("**Fågelbolaget**") i enlighet med vad som framgår i punkt 1.5-1.8 nedan. Ovannämnda fastigheter benämns härafter gemensamt "**Fastigheterna**".

- 1.2 Bostaden och Stenbolaget har på Avtalsdagen ingått ett avtal om köp av Gnejsen 98 i enlighet med Bilaga 1.2.
- 1.3 Bostaden och Stenbolaget har på Avtalsdagen ingått ett avtal om fastighetsreglering av Flintan 4, Flintan 5, Gnejsen 95, Gnejsen 96, och Gnejsen 97 ("**Stenfastigheterna**") till Gnejsen 98, villkorat av att fastighetsreglering vunnit laga kraft senast dagen före Tillträdesdagen, i enlighet med Bilaga 1.3.



- 1.4 Bostaden och Stenbolaget har även på Avtalsdagen ingått ett avtal om köp av Stenfastigheterna, villkorat av att fastighetsreglering inte vunnit laga kraft senast dagen före Tillträdesdagen, i enlighet med Bilaga 1.4.
- 1.5 Bostaden och Fågelbolaget har på Avtalsdagen ingått ett avtal om köp av Hönsfjädern 1 i enlighet med Bilaga 1.5.
- 1.6 Bostaden och Fågelbolaget har på Avtalsdagen ingått ett avtal om köp av Trandansen 1 i enlighet med Bilaga 1.6.
- 1.7 Bostaden och Fågelbolaget har på Avtalsdagen ingått ett avtal om fastighetsreglering av Flyttfågeln 6 till Hönsfjädern 1, villkorat av att fastighetsreglering vunnit laga kraft senast dagen före Tillträdesdagen, i enlighet med Bilaga 1.7.
- 1.8 Bostaden och Fågelbolaget har även på Avtalsdagen ingått ett avtal om köp av Flyttfågeln 1, villkorat av att fastighetsreglering inte vunnit laga kraft senast dagen före Tillträdesdagen, i enlighet med Bilaga 1.8.
- 1.9 Avsikten är att Säljarsidans och Köparsidans mellanhavanden fullständigt regleras genom detta Avtal, varför införsäljningarna görs med fulla friskrivningar.

2. DEFINITIONER

- 2.1 I detta Avtal ska följande begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna.

"Aktierna"	Samtliga 500 aktier i Stenbolaget samt samtliga 500 aktier i Fågelbolaget.
"Avtal"	Detta aktieöverlåtelseavtal.
"Avtalsdagen"	Den dag Säljaren och Köparen undertecknar detta Avtal.
"Bostaden"	AB Bostaden i Umeå, org.nr 556500-2408, Östra Kyrkogatan 2, 903 30 Umeå.
"Ekonomisk Tillträdesdag"	Den 1 oktober 2017, eller, om Tillträdesdagen är en annan än den 2 oktober 2017 och en dag som infaller i direkt anslutning till ett månadsskifte, sådant månadsskifte som inträffar

	närmast Tillträdesdagen om parterna överenskommer om detta.
"Fågelbolaget"	Stiftaren 14699 AB u.n.ä. till Marie bostad AB i Umeå, org.nr 559110-8096.
"Materialet"	Den dokumentation som framlagts för Köparen av Säljaren i anledning av Köparens undersökning av Dotterbolagen och Fastigheterna och som är förtecknat i <u>Bilaga 2.1</u> .
"Definitiva Köpeskillingen"	Se punkt 5.
"Dotterbolagen"	Stenbolaget och Fågelbolaget, vilka båda är helägda av Säljaren.
"Fastigheterna"	Se punkt 1.1.
"Kontraktsbrott"	Avvikelse från garanti.
"Köparen"	Heimstaden Bostad Portalen AB, org.nr 559085-2264, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.
"Preliminära Köpeskillingen"	Se punkt 8.2.
"Stenbolaget"	Stiftaren 14698 AB u.n.ä. till Carls bostad AB i Umeå, org.nr 559110-8104.
"Säljaren"	Stiftaren 14696 AB u.n.ä. till CM bostad AB i Umeå, org.nr 559110-8120, Östra Kyrkogatan 2, 903 30 Umeå.
"Tillträdesbalansräkningarna"	En efter tillträdet och enligt punkt 9 upprättade balansräkningar för respektive Dotterbolag per Ekonomiska Tillträdesdagen.
"Tillträdesdagen"	Den 2 oktober 2017. Om fastighetsreglering avseende Flyttfågeln 1 och/eller Stenfastigheterna och/eller

beslut i kommunfullmäktige enligt punkt 19 inte vunnit laga kraft senast den 15 september 2017 ska tillträdesdagen på begäran av någon av parterna flyttas fram till den tidpunkt då detta uppfyllts. Sådant nytt datum för tillträde ska överenskommas mellan parterna. Tillträdesdagen ska emellertid inte flyttas fram längre än till 15 december 2017, vid vilken tidpunkt Fastigheterna ska överföras till Fågelbolaget respektive Stenbolaget genom köp om lagakraftvunnet beslut om fastighetsreglering ej föreligger. Framflyttad tillträdesdag ska anses utgöra Tillträdesdag enligt detta Avtal.

**"Överenskommet
fastighetsvärde**

1 155 000 000 kronor, vilket belopp utgör ett mellan parterna överenskommet marknadsvärde på Fastigheterna och fördelas med 658 350 000 kronor på Fastigheterna i Stenbolaget samt med 496 650 000 kronor på Fastigheterna i Fågelbolaget.

3. ÖVERLÅTELSE

- 3.1 Säljaren äger Aktierna. Stenbolaget har ett aktiekapital om 50.000 kronor fördelat på de 500 Aktierna i Stenbolaget. Fågelbolaget har ett aktiekapital om 50.000 kronor fördelat på de 500 Aktierna i Fågelbolaget. Dotterbolagen är per Tillträdesdagen civilrättsliga ägare till Fastigheterna enligt vad som framgår av punkt 1.
- 3.2 På de villkor som framgår av detta Avtal överlåter Säljaren och förvärvar Köparen Aktierna i Stenbolaget samt Aktierna i Fågelbolaget.

4. TILLTRÄDESDAGEN

- 4.1 Köparen ska tillträda Aktierna på Tillträdesdagen.

5. KÖPESKILLINGEN

- 5.1 Definitiva köpeskillingen för Aktierna ska uppgå till ett belopp som motsvarar 100 procent av Dotterbolagens beskattade egna kapital och 78 procent av Dotterbolagens obeskattade reserver, allt enligt Tillträdesbalansräkningarna, med tillägg och avdrag enligt nedan.
- 5.2 Tillägg ska göras med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan Överenskommet fastighetsvärde, och det bokförda värde som Fastigheterna är upptagna till i respektive Tillträdesbalansräkning.
- 5.3 Avdrag ska göras med ett belopp som motsvarar 5,50 procent av skillnaden mellan det överenskomna marknadsvärdet på Fastigheterna och Fastigheternas skattemässiga restvärde på den Ekonomiska Tillträdesdagen (latent skatt).
- 5.4 Vidare ska avdrag göras för resultatet av teknisk undersökning i enlighet med köpeskillingsberäkning (avdrag teknisk DD) i Bilaga 8.2.
- 5.5 Parterna är överens om att förrättningskostnader och stämpelskatt i anledning av Dotterbolagens förvärv av Fastigheterna slutligt skall belasta Säljaren. Kostnaderna skall till den del de är kända skuldföras i Tillträdesbalansräkningarna och eventuella därefter tillkommande kostnader erläggas krona för krona av Säljaren till Köparen. Parterna är överens om att det i Fastigheterna på Tillträdesdagen ska föreligga inteckningar om minst 104 562 200 kronor. Skulle så inte vara fallet ska Säljaren krona för krona svara för den stämpelskatt som uppkommer för något av Dotterbolaget vid uttag av nya inteckningar upp till nyss nämnda belopp.

6. ÅTAGANDEN FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Säljaren ska tillse att Dotterbolagen drivs och att Fastigheterna förvaltas på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljaren ska även tillse att inga viktigare beslut fattas rörande Dotterbolagen eller Fastigheterna utan Köparens skriftliga godkännande, inkluderande men inte begränsat till ingående eller uppsägning av lokalhyresavtal eller blockhyresavtal, låne- och pantsättningsavtal, förvaltningsavtal, drift- eller serviceavtal m.m. Säljaren ska tillse att att tillträdesdag och fördelning av kostnader och intäkter avseende Fastigheterna enligt införsäljningsavtalen synkroniseras med Tillträdesdag och Ekonomisk Tillträdesdag.
- 6.2 Säljaren ska hålla Köparen löpande informerad om de fastighetsregleringar som ska genomföras enligt Avtalet samt om beslutsprocessen för kommunfullmäktiges godkännande av Avtalet enligt punkt 19.
- 6.3 Säljaren ska bekosta och tillse att Fastigheternas projekt/entreprenader enligt bilaga 6.3 färdigställs och godkänns vid slutbesiktning senast 2018-06-30. Säljaren åtar sig vidare att tillse att utestående entreprenadgarantier för arbeten utförda på



Fastigheterna, i den mån det är möjligt, överförs till Dotterbolagen. I den mån överlåtelse av entreprenadgarantier inte är möjlig ska Säljaren efter Tillträdesdagen vara Köparen/Dotterbolagen behjälplig vid eventuella ianspråktaganden av entreprenadgarantier liksom vid framställande av krav under ansvarstiden efter garantitidens utgång.

- 6.4 Säljaren ska tillse att samverkansavtalet/blockhyresavtaket ingånget mellan Bostaden och Umeå Universitet inte följer med till något av Dotterbolaget.
- 6.5 På fastigheten Flyttfågeln 6 finns en inskrivning med akt nr 00/10384. Säljaren ska om möjligt verka för att den ovan nämnda inskrivningen är borttagen och att det därtill hörande nyttjanderättsavtalet har upphört per Tillträdesdagen.

7. FÖRSÄKRING

Om Fastigheterna före Tillträdesdagen drabbas av skada ska överlåtelsen fullföljas och ska Köparen betala Preliminära Köpeskillingen enligt punkt 8.2. Köparen ska anses kompenseras genom att Dotterbolagen har rätt till försäkringsersättning varvid Säljaren svarar för eventuell självrisk. Om försäkringsersättningen inte räcker för att återställa Fastigheterna till samma skick och standard som före skadan ska Säljaren, efter eget val, antingen kompensera Köparen med ett penningbelopp som täcker sådana ytterligare kostnader eller ta de ytterligare kostnaderna. I Säljarens åtagande ingår således inte att bekosta eller utföra sådana åtgärder som är nödvändiga utifrån nya byggnormer eller som annars går utöver att återställa Fastigheterna till samma skick och standard som före skadan. Ersättning enligt denna punkt ska anses utgöra nedsättning av Köpeskillingen.

8. TILLTRÄDE

- 8.1 Tillträde ska ske kl. 10 på Tillträdesdagen på Säljarens kontor, Östra Kyrkogatan 2 i Umeå, varvid parterna ska vidta följande åtgärder:
- 8.2 Köparen ska betala niohundratrettioenmiljoner-
ettthundrafjortontusenåttahundrafyrtiofyra (931 114 844) kronor till Säljaren såsom preliminär köpeskillning för Aktierna varav 566 248 273 kronor avser Aktierna i Stenbolaget samt 364 866 571 kronor avser Aktierna i Fågelbolaget. Preliminära Köpeskillingen har beräknats med tillämpning av bestämmelserna i punkt 5 på en per Ekonomiska Tillträdesdagen och i enlighet med punkt 9 upprättade proformabalansräkningar, bilaga 8.2, vilken utgör Säljarens bästa uppskattning Dotterbolagens ställning per Ekonomiska Tillträdesdagen.
- 8.3 Köparen ska tillse att Dotterbolagen betalar sina skulder till Bostaden avseende förvärvet av Fastigheterna, vilka har tagits upp till preliminära belopp i proformabalansräkningarna. Stenbolagets

skulder uppgår till 59 134 638 kronor och Fågelbolagets skulder uppgår till 95 087 472 kronor. Eventuella kostnader för förtida lösen av lån ska belasta Säljaren.

- 8.4 Betalningen av Preliminära Köpeskillingen respektive Dotterbolagens skulder ska ske genom insättning på av Säljaren och Bostaden anvisade konton i sådan tid att Säljaren och Bostaden tillgodoräknas ränta från och med Tillträdesdagen.
- 8.5 Säljaren ska skriftligen kvittera mottagandet av Preliminära Köpeskillingen och Bostaden skriftligen kvittera lösen av lån.
- 8.6 Säljaren ska, till den del överlåtelsen av en eller flera av Fastigheterna fullbordats genom köp, till Köparen överlämna vederbörligen utfärdade och ovillkorade köpebrev i original.
- 8.7 Säljaren ska tillse att de skriftliga pantbrev och datapantbrev som tillhör Fastigheterna överlämnas respektive överförs till Köparen eller Dotterbolagen alternativt till det s.k. ägararkivet eller till av Köparen anvisad bank.
- 8.8 Säljaren ska transportera de aktiebrev som utfärdats för Aktierna på Köparen och överlämna aktiebrev till Köparen. Säljaren ska tillse att Köparen antecknas som ägare till Aktierna i Dotterbolagens aktieböcker och överlämna aktieböckerna till Köparen.
- 8.9 När parterna har vidtagit de åtgärder som anges i punkterna 8.2–8.8 har Säljaren avlämnat och har Köparen tillträtt Aktierna.
- 8.10 Om någon av de åtgärder som anges i punkterna 8.2–8.8 inte vidtas på Tillträdesdagen får den part, i vars intresse villkoret uppställts, kräva fullföljd eller häva köpet och kräva skadestånd, såvida det inte är uppenbart att underlåtenheten saknar betydelse för parten.
- 8.11 På Tillträdesdagen, omedelbart efter tillträdet, ska parterna vidta följande åtgärder:
- 8.12 Säljaren ska till Köparen överlämna tre av Dotterbolagen utfärdade generalfullmakter att företräda Dotterbolagen till förmån för de personer som Köparen angett.
- 8.13 Säljaren ska till Köparen på det sätt som parterna särskilt kommer överens om, överlämna de handlingar som hör till Dotterbolagen och Fastigheterna och som Säljaren innehar, såsom redovisningshandlingar, bolagshandlingar, hyresavtal och övriga nyttjanderättsavtal samt förvärvshandlingar för Dotterbolagens förvärv av Fastigheterna i original, entreprenadhandlingar, nycklar, ritningar etc.
- 8.14 Säljaren ska för de fall Fastigheterna omfattas av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt överlämna en jämkningshandling avseende Fastigheterna som är upprättad i



enlighet med principerna i 8 a kap 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Fastigheternas mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen. Säljaren ska lämna en sådan handling per fastighet. Säljaren ska vidare, i förekommande fall, överlämna jämkningshandlingar som erhållits från tidigare ägare av Fastigheten i enlighet med 8a kap 16 § mervärdesskattelagen (1994:200). Säljaren förbehåller sig rätten att också utfärda kompletterande handling enligt 8 a kap. 15 och 17 §§ mervärdesskattelagen om Säljaren i efterhand skulle finna att ytterligare mervärdesskatt skulle ha angetts i den ursprungliga handlingen som överlämnats till Köparen. Köparen förbinder sig att kvittera mottagandet av enligt ovan överlämnade handlingar.

- 8.15 Köparen ska hålla extra bolagsstämma i Dotterbolagen och utse ny styrelse och revisor samt ändra Dotterbolagens firma till en firma som inte är förväxlingsbar med Säljarens. Köparen ska tillse att dessa ändringar anmäls till Bolagsverket för registrering och uppvisa en bekräftelse på att så skett. Säljaren ska tillse att nuvarande styrelseledamöter och revisor(er) avgår utan krav på ersättning från Dotterbolagen. Säljaren förbinder sig att tillse att en av nuvarande revisor upprättad underrättelse och redogörelse enligt 9 kap. 23 § respektive 9 kap. 23a § Aktiebolagslagen inlämnas som komplettering till den anmälan om ändring som Köparen enligt denna punkt 8.15 ovan ska inlämna till Bolagsverket

9. TILLTRÄDESBALANSRÄKNINGARNA

- 9.1 Säljaren ska så snart som möjligt, och senast inom 60 dagar från Tillträdesdagen, tillhandahålla Köparen förslag till Tillträdesbalansräkningar avseende Dotterbolagen jämte erforderligt redovisningsunderlag och tillsammans med en beräkning av Definitiva Köpeskillingen. Tillträdesbalansräkningarna ska på Säljarens bekostnad granskas av Säljarens nuvarande revisor i enlighet med ISRE 2410 (Standard för översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor, tidigare SÖG 2410).
- 9.2 För Tillträdesbalansräkningarna gäller följande:
- 9.3 Tillträdesbalansräkningarna med beräkningen av Definitiva Köpeskillingen fördelat på Aktierna i Stenbolaget respektive Fågelbolaget ska upprättas i enlighet med principerna i punkt 5 och proformabalansräkningarna samt i enlighet med lag och god redovisningssed och av Dotterbolagen tidigare tillämpade redovisningsprinciper.
- 9.4 I Tillträdesbalansräkningarna ska samtliga Dotterbolagens tillgångar, med undantag för Fastigheterna, värderas i enlighet med god redovisningssed. Säljaren ska ombesörja att leverantörer per Ekonomiska Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme och liknande. Kostnader för el, vatten, värme och liknande samt fastighetsskatt/fastighetsavgift och eventuella pågående entreprenader och arbeten ska beaktas

och periodiseras per den Ekonomiska Tillträdesdagen i Tillträdesbalansräkningarna.

- 9.5 Köparen ska tillse att Säljaren efter Tillträdesdagen får tillgång till Dotterbolagens räkenskaper i den omfattning som erfordras för att upprätta Tillträdesbalansräkningarna och beräkna Definitiva Köpeskillingen.
- 9.6 Köparen ska inom 45 dagar från det att Säljaren tillhandahållit Tillträdesbalansräkningarna och beräkningen av Definitiva Köpeskillingen skriftligen meddela Säljaren om eventuella invändningar. Köparen ska redogöra dels för de poster och belopp som Köparen invänder mot, dels för hur beräkningen av dessa poster strider mot hur posterna ska beräknas enligt Köparens uppfattning. Om Köparen inte lämnat meddelande inom förskriven tid och i föreskriven form ska Köparen anses ha godkänt de av Säljaren upprättade Tillträdesbalansräkningarna samt storleken på och fördelningen av den Definitiva Köpeskillingen.
- 9.7 Parterna ska under de 15 dagar som följer på ett sådant meddelande som avses i punkt 9.6 försöka nå en överenskommelse avseende Tillträdesbalansräkningarna eller Tillträdesbalansräkningarna samt storleken på och/eller fördelningen av den Definitiva Köpeskillingen. Om parterna inte når en överenskommelse inom den nyss angivna tiden, och det tvistiga beloppet är mindre än 10.000.000 kronor, ska Tillträdesbalansräkningarna och Definitiva Köpeskillingen – med för Köparen och Säljaren bindande verkan – slutligt fastställas av en auktoriserad revisor, verksam vid en av de fyra stora revisionsbyråerna som är oberoende i förhållande till såväl Köparen som Säljaren (dvs. exkluderande EY). Om Köparen och Säljaren inte kan enas om en revisor, ska denne utses av ordföranden för FAR på ansökan av Köparen eller Säljaren. Revisorn ska fastställa Tillträdesbalansräkningarna och Definitiva Köpeskillingen så snart det kan ske efter det att han fått uppdraget. I förekommande fall ska den utsedde revisorn inhämta och medta justering av det överenskomna fastighetsvärdet enligt punkt 5.2. Kostnaderna för revisorn ska delas lika mellan Köparen och Säljaren. Vid fastställandet av Tillträdesbalansräkningarna och Definitiva Köpeskillingen ska revisorn tillämpa de principer som anges i punkt 5 och denna punkt 10. Revisorn ska inte ha rätt att gå utöver Säljarens respektive Köparens ståndpunkter avseende det egna kapitalet eller Definitiva Köpeskillingen. För det fall det tvistiga beloppet (beloppet som är tvistigt enligt denna punkt) överstiger 10.000.000 kronor ska Tillträdesbalansräkningarna fastställas och storleken på Definitiva Köpeskillingen bestämmas av skiljenämnd i enlighet med punkt 21.

10. REGLERING AV SLUTLIG KÖPESKILLING

När Tillträdesbalansräkningarna godkänts alternativt fastställts enligt punkt 9 ska avstämning ske mellan Preliminära Köpeskillingen och Definitiva Köpeskillingen. Om Definitiva Köpeskillingen skulle

överstiga Preliminära Köpeskillingen ska Köparen betala skillnadsbeloppet till Säljaren inom fem bankdagar från det att Tillträdesbalansräkningarna har godkänts eller fastställts. På motsvarande sätt ska Säljaren återbetala skillnadsbeloppet till Köparen om Definitiva Köpeskillingen skulle understiga Preliminära Köpeskillingen. Om någon av Tillträdesbalansräkningarna visar att det funnits kvar en skuld/fordran mellan Dotterbolagen och Säljaren eller Säljaren närstående ska även sådan skuld/fordran lösas i samband med att betalning sker för Slutlig Köpeskillning. På skillnadsbeloppet löper ränta från och med Tillträdesdagen med två procent per år till dess betalning ska ske, och därefter dröjsmålsränta enligt lag. Betalning ska ske till det konto som Säljaren respektive Köparen anvisar.

11. ÅTAGANDEN EFTER TILLTRÄDESDAGEN

På nästkommande årsstämma i Dotterbolagen ska Köparen bevilja ansvarsfrihet för de på Tillträdesdagen avgående styrelseledamöterna, suppleanterna och verkställande direktören, förutsatt att Dotterbolagens revisor tillstyrker detta.

12. GARANTIER

- 12.1 Om inte annat anges gäller de av Säljaren lämnade garantierna på Tillträdesdagen föreliggande förhållanden och på Tillträdesdagen gällande rätt.
- 12.2 **Dotterbolagen**
 - 12.2.1 Säljaren äger Aktierna, vilka utgör samtliga aktier i Dotterbolagen, och ingen annan har någon rätt till dem samt är de inte belastade med pantförskrivning, optionsrätt eller är dispositionsrätten på annat sätt är inskränkt.
 - 12.2.2 Dotterbolagen har inte emitterat eller fattat beslut om att emittera konvertibler, skuldebrev förenade med teckningsoptioner, teckningsoptioner eller liknande finansiella instrument. Dotterbolagen har inte heller tagit upp eller fattat beslut om att ta upp vinstandelslån eller kapitalandelslån eller några andra lån än de som förutsätts i detta Avtal.
 - 12.2.3 Dotterbolagen har inte ställt ut borgensåtaganden, garantier, förbindelser eller belastas med andra liknande förpliktelser.
 - 12.2.4 Dotterbolagens aktuella registreringsbevis framgår av bilaga 12.2.4.
 - 12.2.5 De för Dotterbolagen gällande bolagsordningarna framgår av bilaga 12.2.5.
 - 12.2.6 Dotterbolagen innehar samtliga bolagshandlingar, såsom stiftelseurkund, registrerings- och ändringsbevis, aktiebok, aktiebrev samt bolagsstämmo- och styrelseprotokoll. Handlingarna är fullständiga och korrekta i alla väsentliga avseenden.

- 12.2.7 Dotterbolagen har inte bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva, äga och förvalta Fastigheterna.
- 12.2.8 Dotterbolagen är inte part i avtal med eller har förpliktelser mot Säljaren eller någon denne närstående.
- 12.2.9 Det finns per Tillträdesdagen inga utstående fullmakter att företräda Dotterbolagen eller teckna bolagens firma.
- 12.2.10 Nuvarande styrelseledamöter i Dotterbolagen kommer ställa sina platser till förfogande och kommer inte kräva ersättning för styrelsearbete.
- 12.2.11 Dotterbolagen äger inga och har inte ägt aktier eller andelar i juridiska personer, utöver gemensamhetsanläggning vari Gnejsen 98 ingår.
- 12.2.12 Inget av Dotterbolagens avtal kan sägas upp eller frånträdas av motpart till följd av att Aktierna överläts. Dotterbolagen är inte bundna av några andra avtal – utöver hyresavtal - än de som följer av detta Avtal.
- 12.2.13 Proformabalansräkningarna har upprättats i enlighet med Avtalet, tillämplig lag och god redovisningssed och utvisar ett beräknat utfall av Dotterbolagens finansiella ställning per Ekonomiska Tillträdesdagen.
- 12.2.14 Tillträdesbalansräkningarna har upprättats enligt lag och god redovisningssed och kommer att ge en rättvisande bild av Dotterbolagens samtliga tillgångar (vilka Dotterbolagen äger med full och oinskränkt äganderätt och fritt kan disponera), skulder, ställning, resultat och åtaganden.
- 12.2.15 I Tillträdesbalansräkningarna upptagna hyresfordringar kommer att flyta in med fullt belopp inom 60 dagar från Tillträdesdagen.

12.3 Fastigheterna

- 12.3.1 Dotterbolagen är civilrättsliga ägare till dess respektive Fastigheter och förutsättningar för full lagfart föreligger. Dotterbolagen har inte ingått avtal om överlåtelse av hela eller delar av Fastigheterna.
- 12.3.2 Fastigheterna belastas inte av andra inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra rättigheter, vare sig sökta eller beviljade, än de som uttryckligen framgår av detta Avtal eller registerutdrag, bilaga 12.3.2.
- 12.3.3 Fastigheterna har på Tillträdesdagen uttagna pantbrev till ett belopp om 104 562 200 kronor för vilka stämpelskatt har blivit till fullo betald alternativt har kostnadsförts i Tillträdesbalansräkningarna.
- 12.3.4 Efter att Köparen tillsett lösen av lån enligt punkt 8.3 är inget pantbrev i Fastigheterna pantsatt och kan dessa utan inskränkning



användas av Dotterbolagen för finansiering av Fastigheterna på Tillträdesdagen.

- 12.3.5 Samtliga gällande lokalhyresavtal, vilka är till alla delar giltiga och vederbörligen undertecknade av behöriga personer samt mall avseende bostadshyresavtal, som avser Fastigheterna framgår av Materialet. Samtliga åtaganden som gjorts gentemot hyresgästerna framgår av hyresavtalens ordalydelse och det finns per Tillträdesdagen inga utestående åtgärder eller oreglerade anspråk. Garantin gäller inte eventuella ytangivelser i hyresavtalen.
- 12.3.6 Samtliga blockhyresavtal för Fastigheterna, vilka framgår i sin helhet inkl. eventuella tillägg av bilaga 12.3.6, är till alla delar giltiga och vederbörligen undertecknade av behöriga personer samt gäller enbart i Fastigheterna. Samtliga åtaganden som gjorts gentemot hyresgästerna framgår av hyresavtalens ordalydelse och det finns per Tillträdesdagen inga utestående åtgärder eller oreglerade anspråk. Garantin gäller inte eventuella ytangivelser i hyresavtalen.
- 12.3.7 Grundårshyra per 17-05-01 för uthyrningsbara objekt framgår av Bilaga 12.3.7, tillägg och rabatter framgår inte av bilagan, grundårshyran är i överensstämmelse med avtal och i förekommande fall förhandlingsöverenskommelse.
- 12.3.8 Utöver vad som följer av HLU-avtal och överenskommelsen om den s.k. poängen med hyresgästföreningen (som finns tillgängligt i Materialet), vilka Köparen inträder i, finns det inga andra överenskommelser med hyresgästförening än de förhandlingsordningar som framgår av bilaga 12.3.8.
- 12.3.9 Inget lokalhyresavtal som bilagts Materialet har på Avtalsdagen sagts upp till upphörande eller villkorsändring samt är inga sådana uppsägningar, såvitt Säljaren känner till, att förvänta.
- 12.3.10 Samtliga åtgärder på Fastigheterna har under Säljarens innehavstid skett i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 12.3.11 Såvitt Säljaren känner till används Fastigheterna i enlighet med bygg- och marklov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 12.3.12 Samtliga besiktningar och kontroller som krävs enligt lag och förordning har genomförts med godkänt resultat. Den 31 december 2017 kommer samtliga anmärkningar som måste åtgärdas enligt lag och förordning (beträffande OVK s.k. 2:or) vara åtgärdade.
- 12.3.13 Samtliga skyldigheter avseende skydd mot olyckor som åläggs fastighetsägare enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor är, såvitt Säljaren känner till, uppfyllda och systematiskt brandskyddsarbete som kommun eller myndighet kräver avseende tiden före Tillträdesdagen kommer senast den 31 december 2017 vara utförda.

- 12.3.14 Energideklaration enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader har upprättats för Fastigheterna.
- 12.3.15 På Fastigheterna belägna skyddsrum är utformade, utrustade och underhållna i enlighet med tillämpliga lagar, förordningar och myndighetsföreskrifter och har vid besiktningar godkänts av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap i enlighet med Bilaga 12.3.15. Säljaren åtar sig särskilt att tillse att till skyddsrummen hörande utrustning är komplett och funktionsduglig och lös utrustning förvaras på Fastigheten i avgränsat och för ändamålet lämpligt utrymme.
- 12.3.16 Respektive Dotterbolag äger alla sådana föremål på Fastigheternas mark och i byggnader på Fastigheterna, som enligt jordabalken kan vara fastighets-, byggnads- eller industritillbehör, med undantag av egendom som hyresgästerna äger, har installerat i eller förvarar i sina lägenheter eller lokaler.
- 12.3.17 Det finns för Fastigheterna inga obetalda gatukostnadsersättningar eller anslutningskostnader för VA som förfaller till betalning efter Tillträdesdagen.
- 12.3.18 Fastigheterna är på Avtalsdagen inte föremål för expropriation eller fastighetsbildning eller liknande åtgärd utöver vad som framgår av Avtalet eller bilaga 12.3.18 och såvitt Säljaren känner till har inga förberedande sådana åtgärder vidtagits eller är att förvänta. Det finns för Gnejsen 98 inga obetalda ersättningar eller kostnader avseende gemensamhetsanläggningen vari Gnejsen 98 ingår som beslutats eller överenskommits före Avtalsdagen och förfaller till betalning efter Tillträdesdagen. Detta innebär bl.a. att åtagandet för ägaren till Gnejsen 98 att anlägga parkeringsplatserna är uppfyllt.
- 12.3.19 Det finns per Tillträdesdagen inga entreprenader och inga andra arbeten, utöver löpande förvaltningsåtgärder såsom nödvändiga reparationer m.m., har beställts av Dotterbolagen eller är pågående på Fastigheterna, vilka inte är färdigställda och godkända vid slutbesiktning samt slutbetalda.
- 12.3.20 Inget föreläggande eller anmärkning från myndighet eller domstol beträffande Fastigheterna föreligger, som inte är åtgärdat senast på Tillträdesdagen, samt är såvitt Säljaren känner till är något sådant föreläggande hänförligt till tiden före Tillträdesdagen inte heller är att förvänta.
- 12.4 **Miljö**
- 12.4.1 Såvitt Säljaren känner till är Fastigheterna (mark, vatten, byggnader, anläggningar) inte behäftade med miljö- eller hälsofarliga ämnen (såsom asbest, PCB), utöver vad som följer av Materialet, och Säljaren har inte under den tid Säljaren eller dess närstående bolag kontrollerat Fastigheterna vidtagit eller underlåtit att vidta åtgärd(er) som enligt per Avtalsdagen gällande regler bedöms som hälsofarliga och/eller kan orsaka kostnader för

sanering eller liknande avhjälpande åtgärder på Fastigheterna vid oförändrad användning av Fastigheterna.

12.5 **Försäkring**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i enlighet med bilagda försäkringsbrev, bilaga 12.5.

12.6 **Skatt**

12.6.1 Fastigheternas skattemässiga restvärde per 2017-09-30 uppgår lägst till 152 722 110 kronor.

12.6.2 Dotterbolagen har betalat alla förfallna skatter och avgifter och i övrigt har gjort erforderliga avsättningar för skatter, avgifter och andra pålagor för Dotterbolagen fram till Tillträdesdagen samt kommer inte bli föremål för någon annan skatt än vad som framgår av Tillträdesbalansräkningarna och ej heller eftertaxering, skattetillägg eller andra liknande åtgärder avseende tiden före Tillträdesdagen.

12.6.3 Dotterbolagen har i förekommande fall i rätt tid och korrekt fullgjort sin deklarationsskyldighet, rapporteringsskyldighet eller motsvarande samt har i rätt tid och korrekt fullgjort mervärdesskatteredovisning och skatteavdrag samt finns original respektive kopior i behåll hos Dotterbolagen.

12.6.4 Dotterbolagen är på Avtalsdagen inte föremål för skatterevision, taxeringsrevision, skatteprocess, ansökan om förhandsbesked eller annat icke-ordinärt förfarande avseende skatt, och såvitt Säljaren känner till är inte heller några sådana att vänta.

12.6.5 Dotterbolagens av Skatteverket beslutade frivilliga skattskyldighet för mervärdesskatt är i alla hänseenden fullständiga och korrekta och överensstämmer med areauppgifterna i de relevanta hyresavtalen.

12.6.6 Dotterbolagen har inte gjort felaktiga avdrag för ingående mervärdesskatt och de av Säljaren upprättade handlingarna jämlikt 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen kommer överlämnats till Dotterbolagen senast på Tillträdesdagen och uppgifterna i handlingarna är korrekta och alltjämt gällande.

12.7 **Personal**

Dotterbolagen har ej och har ej heller haft någon personal, och det finns ingen som med anledning av överlåtelsen kan göra gällande rätt till anställning hos Dotterbolagen eller blir Köparen skyldig att överta personal, utöver vad som framgår av punkt 16.1.



12.8 Tvister

Dotterbolagen, är, med undantag för vad som framgår av Materialet, på Avtalsdagen inte part i rättegång, skiljeförfarande, annan tvist eller administrativt förfarande och, såvitt Säljaren känner till, är inte heller sådan tvist eller förfarande att förvänta.

12.9 Information m.m.

12.9.1 Den information avseende Dotterbolagen och Fastigheterna som Säljaren lämnat till Köparen är korrekt och fullständig och i alla väsentliga avseende rättvisande. Såvitt Säljaren känner till har inte utelämnats någon väsentlig information som är av betydelse för en normal köpare vid förvärv av Fastigheterna och Dotterbolagen.

12.9.2 Köparen har inte förlitat sig på att Dotterbolagen eller Fastigheterna har andra egenskaper eller annan användning än vad som uttryckligen kan utläsas av garantierna ovan eller av Materialet.

12.9.3 När uttrycket "*såvitt Säljaren känner till*" används avses faktisk kännedom, samt sådant som rimligen borde kännas till, på Avtalsdagen hos någon i Bostadens, Dotterbolagens eller Säljarens styrelse eller ledningsgrupp eller ansvarig för förvaltningen av Fastigheterna.

13. FRISKRIVNING

13.1 Köparen har besiktigt Fastigheterna och tagit del av information som rör Fastigheterna, däribland den information som Säljaren lämnat till Köparen.

13.2 Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 12 eller vad som i övrigt följer av Avtalet friskriver Köparen Säljaren från ansvar för fel i Dotterbolagen, av vad slag de vara må, inklusive fel som har sin grund i Fastigheterna, däribland faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel samt s.k. dolda fel. Köpeskillingen har bestämts med beaktande av detta.

14. PÅFÖLJD OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR M.M.

14.1 Köparen har inte rätt till annan påföljd än prisavdrag vid Kontraktsbrott, eller, om Definitiva Köpeskillingen inte förslår, skadestånd. Prisavdraget ska motsvara Köparens och/eller Dotterbolagens direkta skada, kostnad eller förlust (inklusive hyresbortfall). Säljaren har dock rätt att, utan kostnad för Köparen eller Dotterbolagen, avhjälpa Kontraktsbrottet på ett för Köparen rimligen tillfredsställande sätt inom 30 dagar från mottagandet av meddelande om kravet i enlighet med punkt 15.1 nedan. Sådant avhjälpande ska anses utgöra nedsättning av Köpeskillingen. Efter tillträde till Aktierna ska part inte under några omständigheter ha rätt att frånträda eller häva detta avtal.

- 14.2 Köparen har endast rätt att åberopa enskilt Kontraktsbrott som medför rätt till prisavdrag med mer än 150 000 kronor och då bara om sådant enskilt Kontraktsbrott, ensamt eller tillsammans med andra motsvarande enskilda Kontraktsbrott, sammantaget medför rätt till prisavdrag med mer än 3 500 000 kronor. Köparen ska i så fall ha rätt till prisavdrag från första kronan. Typfel eller fel vilka har samma ursprung ska anses som enskilt Kontraktsbrott. Begränsningar enligt denna punkt gäller inte vid brist i garanti enligt punkterna 12.2.1 (ägende aktier), 12.2.2 (konvertibler m.m.), 12.2.15 (hyresfordringar), 12.3.1 (ägandet av Fastigheterna), 12.3.3 (pantbrev), 12.3.7 (hyror), 12.3.12 (besiktningar och kontroller) 12.3.15 (skyddsrum) och 12.6 (skatt).
- 14.3 Säljarens totala ansvar för krav som grundar sig på Säljarens garantier ska inte överstiga ett belopp motsvarande 30 procent av Överenskommet fastighetsvärde. Denna begränsning gäller dock inte för garantierna i punkterna 12.2.1 (ägende aktier) och 12.3.1 (ägende Fastigheterna).
- 14.4 Köparen ska inte ha rätt att åberopa Kontraktsbrott till den del ersättning för Kontraktsbrottet utgår från Köparens försäkring, eller skulle ha utgått från sådan försäkring om Köparen anmält ärendet under försäkringen alternativt skulle ha utgått om sedvanlig försäkring bibehållits av Köparen, eller till den del Köparen ersätts av tredje man.
- 14.5 Köparens rätt till ersättning för Kontraktsbrottet ska bestämmas med hänsyn till om skadan är skattemässigt avdragsgill för Köparen eller Dotterbolagen.
- 14.6 Innan Säljaren betalar ersättning för ett anspråk i enlighet med detta Avtal, ska Köparen, om Köparen eller Dotterbolagen från tredje man erhåller eller har rätt att erhålla (oavsett om genom betalning, rabatt, kreditering eller på annat sätt) ett belopp som helt eller delvis kompenserar Köparen eller Dotterbolagen och som hänför sig till grunden för anspråket, tillse att alla rimliga åtgärder vidtas för att åstadkomma att beloppet erhålles innan några åtgärder vidtas mot Säljaren. Köparens anspråk mot Säljaren ska minskas med det belopp som Köparen eller Dotterbolagen erhåller från tredje man.
- 14.7 Om Säljaren har ersatt Köparen för Kontraktsbrott och Köparen och/eller Dotterbolagen har rätt till ersättning från tredje man, har Säljaren rätt att vederlagsfritt överta Köparens och/eller Dotterbolagens rätt mot tredje man. Om ersättning erhållits från tredje man ska Köparen till Säljaren betala eller tillse att Dotterbolagen betalar ett belopp som motsvarar (i) beloppet som erhållits från tredje man eller (ii) om detta är mindre, det belopp som förut betalats av Säljaren till Köparen till följd av anspråket.
- 14.8 Köparen har inte rätt att göra påföljd gällande för Kontraktsbrott till den del Kontraktsbrottet var känt av Köparen eller dess rådgivare vid tidpunkten för Avtalets ingående. Parterna är överens om att



Köparen under alla förhållanden ska anses ha kännedom om sådana Kontraktsbrott som tydligt framgår av Materialet.

- 14.9 Ansvarsbegränsningarna i punkterna 14.1, 14.2 och 14.3 ska inte gälla vid händelse av att Säljaren agerat grovt vårdslöst eller uppsåtligt.

15. REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

- 15.1 Om inte Köparen reklamerar Kontraktsbrott inom tolv månader från Tillträdesdagen förlorar Köparen rätten att göra påföljd gällande.

- 15.2 Beträffande påföljd i anledning av Kontraktsbrott avseende skatter, avgifter och andra pålagor ska dock Köparen vara bibehållen vid sin rätt intill dess sex månader förflutit efter det att sådan skatt, avgift eller pålaga slutligt fastställts. Beträffande påföljd i anledning av Kontraktsbrott hänförliga till punkt 12.4 (miljö) ska Köparen vara bibehållen sin rätt intill 3 år från Tillträdesdagen.

- 15.3 Reklamation ska vara skriftlig för att få göras gällande.

16. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 16.1 För förvaltningen av Fastigheterna har Säljaren de anställda som framgår av bilaga 16.1. Köparens förvaltning handhas av Heimstaden Förvaltnings AB, org. nr 556615-4497. Köparen åtar sig att tillse att Heimstaden Förvaltnings AB erbjuder anställning till dessa personer på samma villkor som denne tidigare haft, vilka villkor per Avtalsdagen till fullo framgår av bilaga 16.1. Bilaga 16.1 innehåller även en uppgift om vilket/vilka kollektivavtal som gäller för de anställda samt dag för när respektive anställds anställning började. Säljaren garanterar att Säljaren fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet. Säljaren garanterar vidare att villkoren för de anställda enligt bilaga 16.1 inte kommer att förändras mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen, med undantag för eventuella förändringar som följer av centrala förhandlingar mellan arbetsgivar- respektive arbetstagarorganisationer.

- 16.2 Parterna är överens om att samtliga anställningsrelaterade kostnader såsom lön, semesterlön, skatter och arbetsgivaravgifter, pensionsförmåner etc. avseende de anställda som önskar övergå till Heimstaden Förvaltnings AB ska bäras av Säljaren för tiden fram till Ekonomiska Tillträdesdagen och av Heimstaden Förvaltnings AB för tiden från och med Ekonomiska Tillträdesdagen. Anställda som inte vill övergå i anställning hos Heimstaden Förvaltnings AB ska kvarstå i anställning hos Säljaren och Köparen har inget ansvar av vad slag det vara må för sådana Anställda.

- 16.3 Parterna är överens och medvetna om att överlåtelsen av Fastigheterna till Dotterbolagen omfattas av 6b lag (1982:80) om anställningsskydd.

- 16.4 Köparen åtar sig att tillse att Stenbolaget, om det är möjligt och ekonomiskt försvarbart, för vilket Köparen idag inte ser några hinder, inom fastigheterna Gnejsen 97 och 98 bygger i den omfattning som framgår av bilaga 16.4.
- 16.5 Köparen ska tillse att Stenbolaget och Fågelbolaget per Tillträdesdagen ingår ett s.k. operatörsavtal med Kommunera i Umeå AB, avtalet ska ha den utformning som följer av Bilaga 16.5. Säljaren ska tillse att Kommunera i Umeå AB ingår avtalet senast på Tillträdesdagen.
- 16.6 Köparen är ett bolag utan egen anställd personal. Förvaltningen av Fastigheterna kommer ske av Heimstaden Förvaltnings AB, vilket bolag idag inte har någon organisation i Umeå men som har målsättningen att upprätta en sådan. Parterna är mot denna bakgrund överens om att Köparen äger rätt att begära att Bostaden ska förvalta Fastigheterna under en övergångsperiod om cirka 6 månader efter Tillträdesdagen, mot ett arvode motsvarande Säljarens driftskalkyl. Omfattningen av förvaltningen kan bero på huruvida de anställda som nämns i punkt 16.1 kvarstannar hos Säljaren eller ej. De närmare villkoren och omfattningen av förvaltningen ska i bästa anda förhandlas mellan parterna och ett förvaltningsavtal ska undertecknas senast på Tillträdesdagen.
- 16.7 Säljaren ska per Tillträdesdagen ha grovstädat Fastigheterna. Parterna är överens om att sådan lös egendom som används av hyresgäster såsom bänkar, trädgårdsmöbler, utegrillar, möbler - i de lägenheter som hyrs ut möblerade - m.m. ska lämnas kvar. Vidare är parterna överens om att sådan egendom som används för avspärrning och åtkomlighet av vägar och cykelvägar ska lämnas kvar.
- 16.8 Säljaren ska tillse att samtliga skyddsrum belägna på Fastigheterna, på Säljarens bekostnad, besiktigas senast 2018-06-30 för att säkerställa att utrymmena uppfyller gällande lagar och föreskrifter. Säljaren ska vidare tillse att samtliga de åtgärder som krävs för godkänd besiktning genomförs. Säljaren ska tillse att protokoll från godkända besiktningar överlämnas senast det datum som nyss angetts.
- 16.9 Säljaren åtar sig att så snart det är lämpligt bekosta och genomföra stickprovskontroller, i enlighet med gällande föreskrifter, för radon på Fastigheterna. Parterna är överens om att mätning ska ske någon gång i perioden oktober-april. Om radonmätningarna uppvisar värden över per Avtalsdagen gällande gränsvärden åtar sig Säljaren att på egen bekostnad vidta åtgärder i Fastigheterna som medför att radon understiger sådana gränsvärden. Eventuellt åtgärdande ska hanteras så snart det är praktiskt möjligt på ett fackmannamässigt sätt med användande av den mest kostnadseffektiva åtgärden. Åtgärderna ska vara slutförda senast 2019-06-30.



- 16.10 Köparen åtar sig att tillse att Dotterbolagen, eller dess rättsinnehavare, i den mån uppsägning sker, förmedlar bostadslägenheter i Fastigheterna till socialtjänsten i Umeå kommun eller till Viva Introduktion (en enhet inom Umeå kommun). Köparens åtagande enligt denna punkt 16.9 är cirka 45 bostadslägenheter i Fastigheterna, vid varje givet tillfälle. Antalet bostadslägenheter motsvarar det antal som idag innehas av socialtjänsten och Viva Introduktion.

17. SEKRETESS

- 17.1 Part har inte rätt att utan den andre partens skriftliga medgivande lämna uppgift om detta Avtal eller den transaktion som detta Avtal reglerar, utöver den gemensamma pressrelease som Parterna kommit överens om att skicka samt den presskonferens som Parterna ska hålla efter detta Avtals undertecknande. Detsamma ska gälla information som part lämnar i samband med skiljeförfarande enligt detta Avtal liksom beslut eller skiljedom som meddelas av skiljenämnden. Part ska dock ha rätt att lämna information som part är tvingad att lämna enligt lag eller noteringsavtal.
- 17.2 Köparen är medveten om att Säljarens verksamhet omfattas av offentlighetsprincipen enligt 2 kap. 1 § tryckfrihetsförordningen samt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) och att alla handlingar som kommer in till eller skickas ut från Säljaren, till exempel brev, e-post, beslut och utredningar som huvudregel är allmänna och offentliga.

18. MEDDELANDEN

- 18.1 Ett meddelande som skickas till de adresser och personer som anges nedan, eller till den adress eller person, som part meddelat enligt denna punkt, ska betraktas som mottaget av den andra parten vid överlämnandet om det skickas med bud, vid mottagandet av leveransbekräftelse, om det skickas per e-post, respektive fem dagar efter avsändandet om det skickas med rekommenderat brev.
- 18.2 AB Bostaden i Umeå:
Att: Jerker Eriksson
Box 244
901 06 Umeå
E-post: Jerker.Eriksson@bostaden.umea.se
- 18.3 Heimstaden Bostad AB:
Att: Patrik Hall
Östra Promenaden 7 A
211 28 Malmö
Fax: 040-660 20 79
E-post: patrik.hall@heimstaden.com

19. VILLKOR FÖR DETTA AVTAL

Detta Avtal är för dess fullbordan och bestånd villkorat av beslut i Umeå kommunfullmäktige vinner laga kraft. Sådant beslut ska meddelas Köparen snarast efter att beslut har fattats. Om Avtalet inte föredras inför, eller inte godkänns av, Umeå kommunfullmäktige, genom laga kraft vunnet beslut senast den 15 november 2017 ska Avtalet förfalla och ingendera part ha någon rätt till ersättning från den andra parten.

20. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG M.M.

- 20.1 Detta Avtal ersätter alla tidigare utfästelser och åtaganden som part må ha gjort liksom alla tidigare överenskommelser som parterna må ha ingått avseende denna transaktion.
- 20.2 Ändring eller tillägg till detta Avtal ska vara skriftlig och undertecknas av båda parter för att vara giltig.

21. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Köparen har, på nedanstående villkor, rätt att intill Tillträdesdagen överlåta detta Avtal (inkl. alla rättigheter och skyldigheter) på annat bolag inom Heimstaden-koncernen. Överlåtelse ska meddelas Säljaren omgående. Rätt till sådan överlåtelse förutsätter att Heimstaden Bostad AB utställer, genom behöriga firmatecknare, proprieborgen för tillträdande bolag med följande lydelse: "*För [bolags], org.nr [nummer], samtliga förpliktelser i enlighet med aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan undertecknat bolag och AB Bostaden i Umeå den [datum], går Heimstaden Bostad AB, org.nr 556864-0873, härmed i borgen (proprieborgen), såsom för egen skuld.*"

22. TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTLÖSNING

- 22.1 Svensk lag ska gälla för detta Avtal.
- 22.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut (SCC).
- 22.3 Regler för Förenklat Skiljeförfarande ska tillämpas om det omtvistade värdet är mindre än 3.000.000 kronor och om det omtvistade värdet uppgår till 3.000.000 kronor eller mer ska Skiljedomsregler tillämpas. Skiljenämnden ska bestå av en skiljeman om det omtvistade värdet uppgår till mer än 3.000.000 kronor men mindre än 10.000.000 kronor. Om det omtvistade värdet uppgår till 10.000.000 kronor eller mer ska skiljenämnden bestå av tre skiljemän. Det omtvistade värdet omfattar kärandens yrkande i påkallelseskriften samt genkärsmål som framställts i svaret på påkallelseskriften.
- 22.4 Skiljeförfarandet ska äga rum i Umeå.

- 22.5 Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess enligt punkten 17 (Sekretess). Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andra partens skriftliga samtycke. Part ska emellertid inte vara förhindrad att vidarebefordra sådan information för att på bästa sätt tillvarata sin rätt mot den andra parten med anledning av tvisten eller om part enligt författning, föreskrift, myndighetsbeslut, börskontrakt eller motsvarande är skyldig att lämna sådan information. Det noteras särskilt att Säljarens verksamhet omfattas av offentlighetsprincipen enligt vad som redogörs för under punkt 17.2 ovan.

När detta Avtal har undertecknats av respektive part, och skannats och utväxlats genom att i underskriven kopia ha översänts per mejl till den andra parten, ska det anses vara upprättat och äga giltighet.

Parterna ska därefter, för god ordnings skull och utan att underlåten härvidlag förtar giltigheten av Avtal som upprättats elektroniskt enligt ovan, därefter cirkulera Avtalet för underskrift per post genom att Köparen undertecknar i två original som översänds till Säljaren som därefter undertecknar och återsänder ett av originalen.

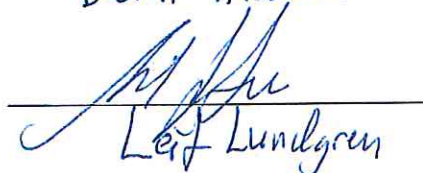
Umeå den 1 juni 2017

Malmö den 1 juni 2017

STIFTAREN 14696 AB u.n.ä. till
CM BOSTAD AB I UMEÅ



Berndt Andersson



Säljarens moderbolagsgaranti

HEIMSTADEN BOSTAD PORTALEN
AB



Peter Hall

Köparens moderbolagsgaranti

För Stiftaren 14696 AB, u.n.ä. till CM
bostad AB i Umeå, org.nr 559110-8120
("Säljaren"), samtliga förpliktelser i

För Heimstaden Bostad Portalen AB
org.nr 559085-2264, samtliga
förpliktelser i enlighet med

enlighet med aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Säljaren och Heimstaden Bostad Portalen AB, den 1 juni 2017, går AB Bostaden i Umeå, org.nr 556500-2408, härmed i borgen (proprieborgen), såsom för egen skuld. Tvist med anledning av detta borgensåtagande ska avgöras enligt punkt 22 i Avtalet.

Umeå den 1 juni 2017

AB BOSTADEN I UMEÅ



 Leif Lundgren

Umeå den 1 juni 2017

AB Bostaden i Umeå biträder punkt 16.6 och punkt 22 i ovanstående Avtal.

AB BOSTADEN I UMEÅ


 Brant Andersson

 Leif Lundgren

aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Stiftaren 14696 AB, u.n.ä. till CM bostad AB i Umeå och Heimstaden Bostad Portalen AB den 1 juni 2017, går Heimstaden Bostad AB, org.nr 556864-0873, härmed i borgen (proprieborgen), såsom för egen skuld. Tvist med anledning av detta borgensåtagande ska avgöras enligt punkt 22 i Avtalet.

Malmö den 1 juni 2017

HEIMSTADEN BOSTAD AB


 Peter Hall
 ENL. FÖRMÄLT