

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

MELLAN

AKTIEBOLAGET BOTKYRKABYGGEN

OCH

AB GRUNDSTENEN 144300 U Ä T MITT ALBY AB

AVSEENDE AKTIERNA I

GOLDCUP 8832 AB



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAKGRUND	2
2.	DEFINITIONER	2
3.	FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN.....	4
4.	KÖPESKILLING M.M.	4
5.	TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN.....	6
6.	SKADA FÖRE TILLTRÄDESDAGEN.....	7
7.	TILLTRÄDE.....	7
8.	SÄLJARENS GARANTIER	8
9.	BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR.....	13
10.	SÄRSKILT ÅTAGANDE MELLAN PARTERNA	15
11.	KÖPARENS GARANTIER.....	15
12.	KÖPARENS ÅTAGANDEN.....	16
13.	VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN MM	18
14.	SERVICEAVTAL	18
15.	SKALBOLAGSDEKLARATIONER.....	18
16.	OFFENTLIGGÖRANDE	19
17.	ÖVRIGA BESTÄMMELSER.....	19
18.	TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST	20

BILAGOR

Bilaga 1.5 Köparens ägarstruktur

Bilaga 1.6 Införsäljningsavtalen

Bilaga 2.1.8 Datarumsmaterialet

Bilaga 2.1.23 Proformabalansräkning

Bilaga 8.1 Registreringsbevis och bolagsordning

Bilaga 8.2.1 Registreringsbevis och bolagsordning

Bilaga 8.4.2 Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 8.4.12 VLU Utdrag

Bilaga 8.4.15 Driftkostnader

Bilaga 8.5.1 Lokalhyresavtalen

Bilaga 8.5.2 Mallavtal bostadshyra


Bilaga 8.5.3 Parkeringshyresavtal

Bilaga 8.5.4 Uppsägningslista

Bilaga 8.5.5 Aviserade hyror första kvartalet 2013

Bilaga 8.8.6 Beslut om frivillig skattskyldighet

Bilaga 11.1.1 Registreringsbevis och bolagsordning

M.B. 

Detta aktieöverlåtelseavtal med bilagor är daterat den 3 juni 2013 och har ingåtts mellan:

- (1) **Aktiebolaget Botkyrkabyggen**, org. nr. 556064-6191, Box 1, 147 21 TUMBA, ("Säljaren"),
och
- (2) **AB Grundstenen 144300 u ä t Mitt Alby AB**, org. nr. 556931-8271, c/o Curitas AB,
Kaptensgatan 6, 114 57 STOCKHOLM, ("Köparen").


1. BAKGRUND

- 1.1 Säljaren är ett helägt dotterbolag till Botkyrka kommun som bedriver fastighetsförvaltning inom allmännyttan.
- 1.2 Under förutsättning av godkännande av styrelsen i Aktiebolaget Botkyrkabyggen och i kommunfullmäktige i Botkyrka kommun, avser Säljaren att förvärva bolaget Goldcup 8831 AB som i sin tur skall förvärva Goldcup 8832 AB ("Bolaget").
- 1.3 Bolaget har ett aktiekapital om 50 000 kronor fördelat på 50 000 aktier med ett kvotvärde om 1 krona per aktie ("Aktierna").
- 1.4 Säljaren kommer så snart förvärvet av Goldcup 8831 AB genomförts överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till Goldcup 8831 AB
- 1.5 Köparen är ett nybildat svenskt aktiebolag som ägs till 100 procent av det nybildade svenska aktiebolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB. Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB ägs i sin tur till 40 procent av Autus Invest AB, org.nr 556852-1305, samt till resterande del av ett antal ytterligare investerare. Köparens ägarstruktur samt en beskrivning av majoritetsaktieägarna framgår av Bilaga 1.5. Köparens ägare har för avsikt att äga och förvalta Fastigheterna samt utveckla Albyberget och andra fastighetsbestånd på ett långsiktigt och hållbart sätt.
- 1.6 Mellan Bolaget och Aktiebolaget Botkyrkabyggen kommer under förutsättning av ovan angivet godkännande av styrelsen i Aktiebolaget Botkyrkabyggen och kommunfullmäktige i Botkyrka kommun ett antal köpeavtal och fastighetsregleringsavtal i enlighet med mallavtal ("Införsäljningsavtalen"), Bilaga 1.6, ingås enligt vilka Bolaget förvärvar de i Införsäljningsavtalen angivna fastigheterna, samtliga belägna inom Botkyrka kommun (gemensamt "Fastigheterna").
- 1.7 Under ovan angivna förutsättningar vill Säljaren sälja och Köparen förvärva Aktierna i Bolaget, och därmed indirekt Fastigheterna, på de villkor som framgår av detta aktieöverlåtelseavtal.
- 1.8 Botkyrka kommun som är den ultimata ägaren av Fastigheterna och Aktiebolaget Botkyrkabyggen har ett uttalat intresse av att Köparen har för avsikt att äga Fastigheterna på lång sikt samt att förvaltningen av Fastigheterna sker på ett fullgott sätt och i enlighet med vid var tid gällande regler och förordningar.

2. DEFINITIONER

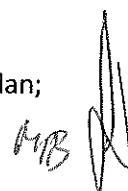
- 2.1 I detta avtal ska nedan angivna begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna. Vid bristande överensstämmelse

M/B



mellan en definition i denna punkt och en definition i den löpande texten ska den senare definitionen ha företräde:

- 2.1.1 "Aktierna" har den betydelse som anges i punkt 1.3 ovan;
- 2.1.2 "Avtal" avser detta aktieöverlåtelseavtal och samtliga bilagor därtill;
- 2.1.3 "Avtalsdagen" avser den dag Säljaren och Köparen ingår detta Avtal;
- 2.1.4 "Bankdag" avser sådan dag då affärsbanker i Sverige håller öppet för allmänheten;
- 2.1.5 "Bolaget" har den betydelse som anges i punkt 1.3 ovan;
- 2.1.6 "Bostadshyresavtalen" avser för Fastigheterna gällande mallavtal för bostadshyresgäster, vilka har bilagts i Bilaga 8.5.2.
- 2.1.7 "Brist" avser att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;
- 2.1.8 "Datarumsmaterialet" avser den information som har sammanställts av Säljaren, vilken har bilagts i Bilaga 2.1.8.
- 2.1.9 "Eget Kapital" avser skillnad mellan tillgångar och skulder inklusive periodens resultat, fastställt enligt God Redovisningssed inklusive 78 procent av eventuella obeskattade reserver;
- 2.1.10 "Fastigheterna" har den betydelse som anges i punkt 1.6 ovan;
- 2.1.11 "Förlust" avser den direkta kostnad, brist eller förlust som en Brist innebär för Bolaget eller för Köparen;
- 2.1.12 "Garantierna" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 8 nedan;
- 2.1.13 "God Redovisningssed" avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078) och god redovisningssed i Sverige;
- 2.1.14 "Införsäljningsavtalen" har den betydelse som anges i punkt 1.6 ovan;
- 2.1.15 "Internlånet" avser AB Botkyrkabyggens lån till Bolaget och som per Tillträdesdagen kommer att uppgå till 191 111 346 kronor jämte upplupen ränta;
- 2.1.16 "Köparen" har den betydelse som anges i punkt (2) i ingressen;
- 2.1.17 "Köpeskillingen" har den betydelse som anges i punkt 4.1.1 nedan;
- 2.1.18 "Lokalhyresavtalen" avser för Fastigheterna gällande lokalhyresavtal förtecknade i Bilaga 8.5.1;
- 2.1.19 "Parkeringshyresavtalen" avser för Fastigheterna gällande mallavtal för parkering, vilka har bilagts i Bilaga 8.5.3.
- 2.1.20 "Part" avser Säljaren eller Köparen var för sig;
- 2.1.21 "Parterna" avser Säljaren och Köparen gemensamt;
- 2.1.22 "Preliminära Köpeskillingen" har den betydelse som anges i punkt 4.1.2 nedan;



- 2.1.23 "Proformabalansräkningen" avser Bolagets preliminära balansräkning per Tillträdesdagen som upprättats på Avtalsdagen för beräkningen av den Preliminära Köpeskillingen, Bilaga 2.1.23;
- 2.1.24 "Skatter" avser alla svenska och utländska, direkta och indirekta, skatter (inklusive mervärdesskatt), kostnader, avgifter, källskatter och annan skatt påförd av behörig myndighet samt eventuell ränta, straffavgift, förseningsavgift, skattetillägg eller andra tilläggsbelopp påförda av behörig myndighet.
- 2.1.25 "Såvitt Säljaren känner till" avser den faktiska kunskap som per Avtalsdagen föreligger hos endera av Ulf Nyqvist, Jan Karlsson eller Ulf Viktorsson;
- 2.1.26 "Säljaren" har den betydelse som anges i punkt (1) i ingressen;
- 2.1.27 "Tillträde" avser fullbordandet av de transaktioner som anges i punkterna 7.2 och 7.3 detta Avtal;
- 2.1.28 "Tillträdesbokslutet" har den betydelse som anges i punkt 4.2.1 nedan;
- 2.1.29 "Tillträdesdagen" avser den dag som överenskommits mellan Parterna, dock efter det att styrelsen i Aktiebolaget Botkyrkabyggen och kommunfullmäktige i Botkyrka kommun fattat de beslut som avses i punkten 13.1;
- 2.1.30 "Överenskommet Fastighetsvärde" avser mellan Parterna överenskommet totalt värde för Fastigheterna om 735 000 000 kronor varvid avdrag för latent skatt har gjorts med 30 000 000 kronor varför Överenskommet Fastighetsvärde vid beräkning av Köpeskilling och Preliminär Köpeskilling enligt punkten 4 nedan ska anses vara 705 000 000 kronor.

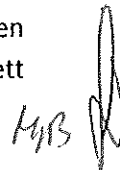
3. FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN

- 3.1 Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen och Köparen förvärvar härmed Aktierna från Säljaren på de villkor som anges i detta Avtal.
- 3.2 Köparen ska tillträda Aktierna på Tillträdesdagen varvid äganderätten till Aktierna övergår från Säljaren till Köparen.

4. KÖPEKILLING M.M.

4.1 Köpeskilling och Preliminär Köpeskilling m.m.

- 4.1.1 Köpeskillingen för Aktierna ska motsvara summan av (i) Eget Kapital i Bolaget per Tillträdesdagen, plus (ii) skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas bokförda värde i Bolaget per Tillträdesdagen, ("Köpeskillingen"). Vid beräkning av Köpeskillingen ska inte något ytterligare avdrag göras för latent skatt, hänförlig till Fastigheternas värde i förhållande till dess skattemässiga värde, än vad som framkommer av punkten 2.1.30 ovan. Vid beräkningen av Köpeskillingen ska vidare stämpelskatt i anledning av överlåtelserna enligt Införsäljningsavtalen inte läggas till Bolagets anskaffningskostnad för Fastigheterna utan Säljaren ska, Parterna emellan, slutligen stå för kostnaden för sådan stämpelskatt när kostnaden uppstår, även om sådan kostnad uppstår efter Tillträdet. Säljaren skall till Köparen utge ett

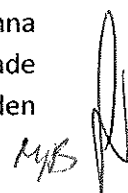


belopp som motsvarar faktiskt erlagd stämpelskatt. Parterna är överens att stämpelskattebeloppet utgör ersättning för stämpelskatt med anledning av Införsäljningsavtalen och inte omfattas av Garantierna.

- 4.1.2 Köpeskillingen är preliminärt beräknad till 513 938 654 kronor (den "Preliminära Köpeskillingen") och har beräknats utifrån Proformabalansräkningen samt med tillägg för vad som anges i punkt 4.1.1 ovan.
- 4.1.3 Köparen ska erlagga den Preliminära Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen genom insättning på av Säljaren anvisat bankkonto.
- 4.1.4 Köparen ska utöver betalning enligt punkt 4.1.3 ovan på Tillträdesdagen tillse att Bolaget löser Internlånet genom betalning till AB Botkyrkabyggens bankkonto anvisat av Säljaren.
- 4.1.5 Alla betalningar enligt detta Avtal ska ske med valutadag på betalningsdagen.

4.2 Tillträdesbokslutet och reglering av Köpeskillingen

- 4.2.1 I syfte att fastställa Bolagets Eget Kapital ska Säljaren, senast trettio (30) Bankdagar efter Tillträdesdagen, till Köparen överlämna ett bokslut per Tillträdesdagen för Bolaget ("Tillträdesbokslutet"). Tillträdesbokslutet ska upprättas på samma sätt som Proformabalansräkningen, dvs. med tillämpning av God Redovisningssed och de principer som anges i detta Avtal. Köparen ska ge Säljaren tillgång till allt bokföringsmaterial samt all annan dokumentation och information avseende Bolaget och Fastigheterna som är nödvändig för att Säljaren ska kunna upprätta Tillträdesbokslutet.
- 4.2.2 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbokslutet, ska Köparen skriftligen meddela Säljaren detta senast den dag som infaller femton (15) Bankdagar från erhållandet av Tillträdesbokslutet. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid ska Tillträdesbokslutet anses ha godkänts av Köparen.
- 4.2.3 Skulle Parterna inte komma överens om Tillträdesbokslutet inom sextio (60) Bankdagar från Tillträdesdagen ska Tillträdesbokslutet, om de omtvistade värdena sammanlagt är mindre än 7 000 000 kronor, med för Parterna bindande verkan slutgiltigt fastställas av en av Parterna oberoende auktoriserad revisor som, om Parterna inte kan enas om vem denne ska vara, ska utses av Stockholms Handelskammare. Kostnaden för den auktoriserade revisorn ska delas lika mellan Köparen och Säljaren. Den auktoriserande revisorns prövning ska vid fastställandet av Tillträdesbokslutet endast avse de poster och belopp som Köparen inte samtyckt till och som Parterna inte heller kommit överens om och vara bunden av de redovisnings- och värderingsregler Parterna överenskommit i detta Avtal. Parterna ska ge den auktoriserade revisorn tillgång till allt bokföringsmaterial samt all annan dokumentation och information avseende Bolaget och Fastigheterna som är nödvändig för att revisorn ska kunna göra en välgrundad bedömning av Tillträdesbokslutet. Den auktoriserade revisorn ska fastställa Tillträdesbokslutet inom trettio (30) Bankdagar från den



dag han blev utsedd av Parterna eller i förekommande fall av Stockholms Handelskammare.

- 4.2.4 Om de omtvistade värdena enligt punkten 4.2.3 är 7 000 000 kronor eller mer ska Tillträdesboks slutet avseende de poster och belopp som Köparen inte samtyckt till och som Parterna inte heller kommit överens om istället fastställas av allmän domstol enligt punkten 18 nedan.
- 4.2.5 Senast tio (10) Bankdagar från det att Tillträdesboks slutet har fastställts och Köpeskillingen därigenom har bestämts ska eventuella avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen regleras. För det fall Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen erlægga mellanskillnaden till Säljaren. För det fall Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren erlægga mellanskillnaden till Köparen. Betalning enligt ovan ska ske kontant till ett av Säljaren respektive Köparen anvisat konto.

5. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 Om annat inte framgår av detta Avtal förbinder sig Säljaren att under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen inte utan Köparens skriftliga godkännande säga upp, ändra, träffa eller ingå väsentliga avtal eller fatta viktigare beslut angående Bolaget.
- 5.2 Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, tillse att Bolaget fortsätter att förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig vidare under samma tid att tillse att Bolaget inte utan Köparens skriftliga godkännande säger upp, ändrar eller träffar nya Lokalhyresavtal eller andra nyttjanderättsavtal utöver Bostadshyresavtal och Parkeringshyresavtal i enlighet med tidigare praxis och god sed på hyresmarknaden, tar ut nya pantbrev i Fastigheterna eller ingår andra väsentliga avtal eller fattar andra viktigare beslut angående Fastigheterna. Parterna är överens om att samtliga avtal med en löptid om 6 månader eller till ett belopp överstigande 100 000 kronor alltid ska anses utgöra väsentliga avtal.
- 5.3 Utan hinder av vad som anges i punkt 5.2 skall Säljaren äga rätt att vidta de åtgärder som krävs för att i förekommande fall avveckla upplåten tomträtt i Fastigheterna. Säljaren skall hålla Köparen informerad om processen.
- 5.4 Köparen ska vara Säljaren behjälplig vid genomförandet av nödvändiga förändringar av Bolagets bolagsordning och eventuella andra formella beslut som måste fattas i Bolaget i tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen.
- 5.5 Under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Parterna vid behov träffa en uppgörelse i särskild ordning avseende vissa nödvändiga justeringar till Införsäljningsavtalen föranledda av lantmäterimyndigheten i syfte att uppnå en lämplig fastighetsreglering av Fastigheterna enligt vad som anges i Införsäljningsavtalen. Säljaren ska under denna period tillse att Införsäljningsavtalen undertecknas samt att ansökan om fastighetsreglering i enlighet med Införsäljningsavtalen lämnas in varvid Köparen ska äga rätt till information och beredas möjlighet att delta vid möten med lantmäterimyndigheten.
- 5.6 Botkyrka kommun äger en pump som i dagsläget står uppställd på fastigheten Botkyrka Albyberget 1 med adress Domarbacken 4-10. Fastigheten är indirekt föremål för överlåtelse

MIB



enligt detta Avtal. Botkyrka kommun kommer även fortsättningsvis äga pumpen och tillhandahålla tjänster i minst motsvarande omfattning som i dag. Parterna åtar sig att under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ombesörja att servituts- och serviceavtal upprättas mellan Botkyrka kommun och Bolaget vilka skall ingå i samband med Bolagets tillträde till Fastigheten.

6. SKADA FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Risken för Bolaget, och därmed även indirekt Fastigheterna, ska övergå på Köparen på Tillträdesdagen. Säljaren förbinder sig att tillse att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen.
- 6.2 Om försäkringsfall beträffande någon av Fastigheterna inträffar före Tillträdesdagen ska Köparen ändå tillträda Aktierna och erlægga Köpeskillingen samt lösa Internlånet enligt punkt 4.1.4 ovan mot att Säljaren där så är möjligt ser till att rätten till befintligt försäkringsskydd överläts till Bolaget. Köparen ska då hantera samtliga frågor i anledning av eventuellt försäkringsanspråk. Om rätten till försäkringsskydd inte går att överlåta ska Säljaren hantera samtliga frågor i anledning av eventuellt försäkringsanspråk och till Köparen erlægga uppbyggnadsförsäkringsersättning. Kostnad för självrisk ska bäras av Säljaren. För det fall försäkringsersättningen inte täcker inträffad skada ska Säljaren ersätta Bolaget i den utsträckning försäkringsersättningen understiger skadan. Ersättningen ska betalas av Säljaren efter fastställande av försäkringsersättningen och skadan.

7. TILLTRÄDE

- 7.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen med start klockan 09.00 hos Aktiebolaget Botkyrkabyggen, Tumba torg 101.
- 7.2 På Tillträdesdagen ska Köparen:
- (a) erlægga den Preliminära Köpeskillingen enligt punkt 4.1.3; och
 - (b) tillse att Bolaget löser Internlånet enligt punkt 4.1.4 ovan.
- 7.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren efter att Köparen uppfyllt vad som anges i punkt 7.2 ovan:
- (a) till Köparen överlämna till Aktierna hörande aktiebrev, vederbörligen transporterade till Köparen;
 - (b) till Köparen överlämna Bolagets aktiebok i vilken Köparen har antecknats som ägare till Aktierna;
 - (c) till Köparen överlämna revers i original avseende Internlånet;
 - (d) till Köparen överlämna Införsäljningsavtalen i original;
 - (e) till Köparen överlämna vederbörligen undertecknade och bevitnade köpebrev i original avseende Bolagets förvärv av Fastigheterna enligt Införsäljningsavtalen;
 - (f) underteckna av Köparen framtagna fullmakter för av Köparen anvisade personer att företräda Bolaget intill dess att ny firmateckningsrätt har blivit registrerad hos Bolagsverket (fullmakten ska uttryckligen omfatta behörighet att hantera ansökan om lagfart);



- (g) till Köparen överlämna de skriftliga pantbrev i Fastigheterna om totalt 56 500 kronor, som eventuellt på Tillträdesdagen omvandlats till elektroniska pantbrev, samt tillse att alla elektroniska pantbrev i Fastigheterna om totalt 217 353 500 kronor överförs på Köparen eller annars i enlighet med Köparens instruktioner (alternativt att Säljaren på egen bekostnad tillser att nya pantbrev till motsvarande belopp levereras); och
- (h) till Köparen överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen.

7.4 På Tillträdesdagen ska Köparen omedelbart efter att Säljaren uppfyllt vad som anges i punkt 7.3 ovan hålla extra bolagsstämma i Bolaget, vid vilken Köparen ska utse ny styrelse och firmatecknare och, om tillämpligt, revisor samt ska Köparen omedelbart efter bolagsstämman per e-post eller fax anmäla förändringarna för registrering hos Bolagsverket.

7.5 Säljaren svarar för att Bolagets nuvarande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter (i den omfattning som påkallas av Köparen) utan ersättningsanspråk ställer sina platser till förfogande och att de inte använder sin formella rätt att företräda Bolaget intill dess att de nya styrelseledamöterna och firmatecknarna har blivit registrerade.

7.6 Samtliga Köparens betalningar som anges ovan ska göras till fullo utan rätt för Köparen att till någon del innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren. Om Tillträde inte kommer till stånd till följd av att Köparen eller Säljaren inte fullgör sina respektive skyldigheter enligt detta Avtal har Säljaren, i fall av Köparens bristande uppfyllelse, eller Köparen, i fall av Säljarens bristande uppfyllelse, rätt att omedelbart och därefter vid varje tidpunkt frånträda detta Avtal och erhålla skadestånd även om Säljaren vid Köparens bristande uppfyllelse, inledningsvis valt att innehålla Aktierna. Vid Köparens bristande uppfyllelse som är en följd av att finansiering saknas är Köparen även skyldig att utge vite enligt punkt 11.2.

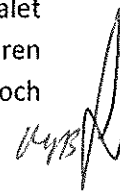
7.7 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 7.2 - 7.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

7.8 Köparen förbinder sig att vid nästkommande årsstämma i Bolaget tillse att Bolagets nuvarande styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolagets angelägenheter under förutsättning att Bolagets revisor tillstyrker sådan ansvarsfrihet.

7.9 Säljaren åtar sig att, vid en av Parterna i anslutning till Tillträdet överenskommen tidpunkt, överlämna till Köparen samtliga bolagshandlingar beträffande Bolaget och samtliga handlingar beträffande Fastigheterna som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av indirekt ägare till Fastigheterna och som Säljaren har i sin besittning.

8. SÄLJARENS GARANTIER

Köparen har uppmanats av Säljaren att genomföra en undersökning (s.k. *due diligence*) av Bolaget och Fastigheterna. Köparen har beretts tillfälle att ta del av Datarumsmaterialet vilket utgör de handlingar och uppgifter rörande Bolaget och Fastigheterna som Säljaren och bedömt vara av intresse och Köparen har ställt frågor rörande Bolaget och



Fastigheterna. Köparen har genomfört en sådan undersökning av Bolaget och Fastigheterna tillsammans med sina professionella rådgivare och Köparen och Köparens rådgivare har därvid även i önskad omfattning besökt Fastigheterna för utförande av miljö- och teknisk undersökning av Fastigheterna. Köparen är införstådd med att den omständigheten att Säljaren lämnar Garantierna inte fritar Köparen från undersökningsplikten. Säljaren har inte, vare sig explicit eller implicit, lämnat och Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti eller utfästelse beträffande Aktierna, Bolaget eller Fastigheterna än Garantierna. Köparen har inte heller lagt några andra förutsättningar till grund för detta Avtal än vad som uttryckligen anges häri.

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat särskilt anges nedan.

8.1 Säljaren

Säljaren är ett svenskt aktiebolag vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag och uppgifterna i Säljarens registreringsbevis och bolagsordning, Bilaga 8.1, är korrekta, fullständiga och aktuella på Tillträdesdagen. Eventuella ändringar av Säljarens registreringsbevis och bolagsordning som genomförs före Tillträdesdagen kommer inte ha någon inverkan på Säljarens förmåga att ingå detta Avtal eller fullgöra de åtaganden som följer härav.

8.2 Bolaget och Aktierna

8.2.1 Bolaget är ett svenskt aktiebolag vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag och uppgifterna i Bolagets registreringsbevis och bolagsordning, Bilaga 8.2.1 är korrekta, fullständiga och aktuella på Tillträdesdagen. Det har inte fattats beslut om någon ändring av sådana uppgifter för Bolaget mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen annat än vad som överenskommit mellan Säljaren och Köparen enligt punkten 5.4 ovan.

8.2.2 Säljaren har per Tillträdesdagen full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga av Bolaget utgivna aktier. Aktierna är på Tillträdesdagen till fullo betalda samt fria från optionsrätt, panträtt och andra begränsande sakrätter och ingen inskränkning föreligger vad avser Säljarens rätt att överlåta Aktierna. Inga konvertibler, kapital- eller vinstandelsbevis, teckningsoptioner eller dylikt är per Tillträdesdagen utestående i Bolaget.

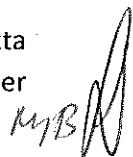
8.2.3 Bolaget kommer att ha utfärdat aktiebrev för Aktierna per Tillträdesdagen.

8.2.4 Bolaget har sedan dess bildande inte bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva Fastigheterna enligt Införsäljningsavtalen.

8.3 Redovisning

8.3.1 Bolaget har inte från Säljaren eller annan erhållit något villkorat aktieägartillskott eller annat tillskott som innefattar någon form av återbetalningsskyldighet.

8.3.2 På Tillträdesdagen, sedan Internlånet betalats, har Bolaget inga pantsatta tillgångar, förpliktelser, åtaganden eller skulder, förfallna eller ej, villkorade eller

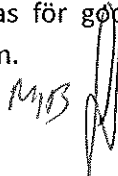


ovillkorade, utöver av vad som kommer att framgå av Tillträdesbokslutet eller i övrigt framgår av detta Avtal.

- 8.3.3 Alla Bolagets bokade intäkter per Tillträdesdagen är och kommer att vara fullt indrivbara. Såvitt Säljaren känner till finns inga kvittningsinvändningar, motkrav, begränsningar eller belastningar hänförliga till Bolagets bokade intäkter.
- 8.3.4 Sedan Internlånet betalats på Tillträdesdagen är Bolagets samtliga likvida tillgångar, inklusive men inte begränsat till banktillgodohavanden och kontanter, disponibla utan några begränsningar.

8.4 Fastigheterna

- 8.4.1 Bolaget är på Tillträdesdagen civilrättslig ägare av Fastigheterna. Det finns inget hinder hänförligt till Säljaren eller Bolaget för att Bolaget efter ansökan kommer att registreras som lagfaren ägare avseende Fastigheterna.
- 8.4.2 Fastigheterna besväras inte av andra inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra rättigheter som kan göras gällande i Fastigheterna utöver de som framgår av utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 8.4.2, Datarumsmaterialet, Lokalhyresavtalen, Bostadshyresavtal, Parkeringsplatshyresavtalen och i övrigt enligt detta Avtal.
- 8.4.3 De i Fastigheterna uttagna pantbrevens är inte pantförskrivna vid Tillträdet.
- 8.4.4 Alla för Fastigheterna förfallna avgifter för gatubyggnadskostnad, gatumarkensättning, elanslutningskostnad, VA-anslutningskostnad och fjärrvärmeanslutningskostnad m.m. är betalda.
- 8.4.5 Fastigheterna har tillgång till och nyttjar sådana tjänster, rättigheter och inkopplingar som är nödvändiga för nuvarande bruk av Fastigheterna (inklusive men ej begränsat till el, gas, vatten, avlopp och telekommunikation).
- 8.4.6 Bolaget äger, med reservation för föremål som hyresgäster tillfört Fastigheterna och som inte är av väsentlig betydelse för Fastigheterna som sådana, samt den i punkt 5.6 angivna pumpen, alla föremål på Fastigheternas mark och i byggnader på Fastigheterna, som enligt jordabalken kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör.
- 8.4.7 Samtliga fastighetsägarens åtgärder på Fastigheterna har, såvitt Säljaren känner till, vidtagits i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 8.4.8 Fastigheterna används, såvitt Säljaren känner till, i enlighet med bygg- och marklov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 8.4.9 Obligatorisk ventilationskontroll i enlighet med förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem har utförts i Fastigheterna inom föreskriven tid och de anmärkningar som föreligger per Avtalsdagen och som måste åtgärdas för godkänd besiktning (s.k. tvåor) har blivit åtgärdade före Tillträdesdagen.




- 8.4.10 Samtliga besiktningar, inspektioner och kontroller avseende Fastigheterna, såsom men ej begränsat till energideklarationer, elinstallationer, hissar och liknande, som krävs enligt tillämplig lag, förordning eller föreskrift har genomförts och samtliga anmärkningar som föreligger per Avtalsdagen och som måste åtgärdas för godkänd besiktning har åtgärdats före Tillträdesdagen.
- 8.4.11 På Avtalsdagen finns det inget från domstol eller annan myndighet utfärdat föreläggande beträffande Fastigheterna och några sådana är inte heller att förvänta på grund av omständighet hänförlig till tiden innan Tillträdesdagen.
- 8.4.12 Det finns på Fastigheterna per den 29 maj 2013, utöver vad som framgår av bilagt utdrag ur för Fastigheterna gällande VLU-system, Bilaga 8.4.12, inga pågående, upphandlade men ej påbörjade eller utlovade hyresgästanpassningar.
- 8.4.13 Det finns på Fastigheterna inga pågående, upphandlade men ej påbörjade eller utlovade entreprenader till ett värde överstigande 100 000 kronor per sådan entreprenad.
- 8.4.14 Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fram till och med Tillträdesdagen och inga omständigheter föreligger som, Såvitt Säljaren känner till, innebär att Fastigheternas försäkringsskydd inte skulle vara möjligt att ta i anspråk.
- 8.4.15 De tekniska drift- och underhållskostnader avseende Fastigheterna som framgår av Bilaga 8.4.15 återger korrekt det faktiska utfallet för den tidsperiod som nämns i Bilaga 8.4.15.
- 8.4.16 Inga förelägganden eller krav avseende sanering, som inte har åtgärdats, eller miljörelaterad ersättning har per Avtalsdagen framställts till Säljaren avseende Fastigheterna och några sådana krav är såvitt Säljaren känner till inte heller att vänta.
- 8.4.17 Fastigheterna har inventerats avseende PCB och därefter sanerats med en metod som kommunicerats med Miljö- och Hälsoskyddsnämnden i Botkyrka kommun. Miljö- och Hälsoskyddsnämnden i Botkyrka har inte haft någon erinran.
- 8.4.18 Fastigheterna (inklusive mark, jordmån, vatten och byggnader) är fria från föroreningar och ämnen som, förutsatt oförändrad användning, kan utgöra grund för krav att sanera, förebygga, förhindra eller motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön.

8.5 Hyresavtalen

- 8.5.1 De på Avtalsdagen för Fastigheterna gällande Lokalhyresavtalen är bilagda i Bilaga 8.5.1 och är gällande enligt sin ordalydelse, med de förändringar som anges i Bilaga 8.5.1.
- 8.5.2 De på Avtalsdagen för Fastigheterna gällande Bostadshyresavtalen är ingångna på väsentligen samma villkor som de mallavtal som bilagts detta Avtal som Bilaga 8.5.2.

MB



- 8.5.3 De på Avtalsdagen för Fastigheterna gällande Parkeringshyresavtalen är fram till 20 jun 2012 eller ett datum där ikring ingångna på väsentligen samma villkor som det mallavtal som bilagts detta Avtal som Bilaga 8.5.3. Från ovan angiven tidpunkt har systemet för ingåendet av Parkeringshyresavtal digitaliserats. De villkor som gäller för dessa nyare avtal samt antalet hyresgäster med digitala hyresavtal framgår av Bilaga 8.5.3. Varierande mallavtal för bostadshyra har använts historiskt men genomgående har standardmallar använts och gällande hyreslagstiftning följts.
- 8.5.4 Utöver vad som framgår av Bilaga 8.5.4 är inget av Lokalhyresavtalen, Bostadshyresavtalen och Parkeringshyresavtalen per den 29 maj 2013 uppsagda, vare sig till avflyttning eller för omförhandling.
- 8.5.5 Aviserade hyror och hyrestillägg för första kvartalet 2013 har rättvisande förtecknats i Bilaga 8.5.5 och debiterats i enlighet med Lokalhyresavtalen, Bostadshyresavtalen och Parkeringshyresavtalen samt tillämplig lag.

8.6 Personal

Bolaget varken har eller har haft några anställda. Emellertid har 6 personer anställda av Aktiebolaget Botkyrkabyggen arbetat med frågor kopplade till Fastigheterna. Dessa personer kommer inte ingå i överlåtelsen enligt detta Avtal eftersom de erbjuds fortsatt anställning inom Aktiebolaget Botkyrkabyggen. Aktiebolaget Botkyrkabyggen har genomfört MBL förhandlingar i samband med denna transaktion. Ingen person har rätt till anställning hos, eller kan rikta några andra krav av vad slag det än vara må mot, Bolaget, Köparen eller någon av dess närstående (bolag eller individer) till följd av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

8.7 Tvister

Säljaren är inte i egenskap av ägare till Fastigheterna, utöver vad som framgår av Datarumsmaterialet, per Avtalsdagen part i rättegång eller annan tvist och inte heller föreligger, såvitt Säljaren känner till, anledning att anta att rättegång eller tvist framdeles kommer att uppstå rörande Bolaget eller Fastigheterna avseende förhållande hänförligt till tiden före Tillträdesdagen.

8.8 Skatter

- 8.8.1 Inga Skatter, utöver i Tillträdesbokslutet reserverade belopp, kommer att påföras Bolaget genom eftertaxering eller genom annat beslut av skatteverket eller genom beslut och/eller dom från skattedomstol på grund av omständigheter som inträffat innan Tillträdesdagen.
- 8.8.2 Bolaget har fram till Tillträdesdagen löpande och korrekt fullgjort sina skyldigheter med avseende på skatteavdrag, redovisning av och inbetalning av Skatter.
- 8.8.3 Bolaget har fram till Tillträdesdagen löpande och korrekt fullgjort sina skyldigheter med avseende på inlämnande av deklarationer och sådana uppgifter som det är skyldigt att lämna avseende Skatter.

KIB

- 8.8.4 Bolaget är på Avtalsdagen inte part i revision, undersökning, tvist, process eller annat förfarande avseende Skatter. Inte heller föreligger anledning att anta att revision, undersökning, tvist, process eller annat förfarande avseende Skatter framledes kan uppstå på grund av omständighet hänförlig till tiden före Tillträdesdagen.
- 8.8.5 Fastigheternas skattemässiga värden uppgår per Tillträdesdagen till sammanlagt minst 191 000 000 kronor.
- 8.8.6 Beslut om frivillig skattskyldighet avseende Fastigheterna samt ansökningshandlingar för omregistrering av ytor omfattade av frivillig skattskyldighet har bilagts detta avtal som Bilaga 8.8.6 och är, och har sedan Bolaget tillträdde Fastigheterna varit, giltiga och korrekta och besluten omfattar samtliga ytor för vilka mervärdesskatt debiterats.
- 8.8.7 Information om mervärdesskatt hänförlig till investeringar på Fastigheterna är korrekt och aktuell i de handlingar som motsvarar sådan jämningshandling som avses i 8a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen och som överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen enligt punkten 7.3(h).

8.9 Avtal

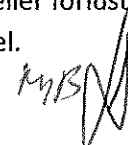
Bolaget är inte bundet av några väsentliga avtal eller åtaganden med undantag för Införsäljningsavtalen, Internlånet, Lokalhyresavtalen, Bostadshyresavtal, Parkeringshyresavtalen eller som annars följer av detta Avtal eller skriftligen överenskommit mellan Parterna

8.10 Information

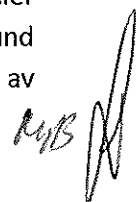
Datarumsmaterialet är i allt väsentligt korrekt, fullständigt och inte missvisande. Säljaren har inte undanhållit någon information avseende Fastigheterna eller Bolaget.

9. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR

- 9.1 Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa bristen på egen bekostnad om detta kan ske utan väsentlig olägenhet för Köparen inom femton (15) Bankdagar från mottagandet av Köparens reklamation. Ett fullständigt avhjälpande ska anses utgöra full kompensation för Bristen. I andra hand ska Köparen ha rätt till nedsättning av Köpeskillingen med ett belopp motsvarande Förlusten med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 9. Någon annan påföljd kan inte göras gällande.
- 9.2 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 vid beskattningstillfället gällande bolagsskattesats.
- 9.3 Vid beräkning av ersättning i anledning av Brist ska hänsyn tas till vad Köparen eller Bolaget erhållit, eller har rätt att erhålla som ersättning från försäkringsbolag och som är hänförligt till Bristen.
- 9.4 Om Bristen avser en tillkommande kostnad eller avgående intäkt ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen begränsas till den direkta kostnaden, bristen eller förlusten krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller vinstmultipel.



- 9.5 Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Brist om det sammanlagda beloppet för Bristerna, efter sådan justering som kan följa av punkten 9.2 och med beaktande av 9.3 ovan, överstiger 7 500 000 kronor, varvid ersättning ska utgå från första kronan. Vid beräkning av ersättningen ska endast enskilda Brister som innebär en Förlust överstigande 250 000 kronor tas i beaktande. Förluster som är hänförliga till samma grund ska räknas som en Förlust. Det sammanlagda ersättningsbeloppet för Bristerna ska under inga omständigheter överstiga 35 procent av Överenskommet Fastighetsvärde.
- 9.6 Begränsningarna i punkt 9.5 ska inte tillämpas avseende Brist i Garanti enligt punkterna
- (a) 8.3.1 (*Civilrättslig ägare till Fastigheterna*) där Säljarens ansvar för Förlust skall vara begränsat till ett belopp motsvarande Överenskommet Fastighetsvärde för den fastighet som berörs av Bristen, varvid ersättning ska utgå från första kronan ;
 - (b) 8.2.1 (*Äganderätt till Aktierna m.m.*), 8.3.3 (*Intäkter*), 8.4.10 (*Inspektioner och besiktningar*) och 8.8 (*Skatter*), där Säljarens ansvar för Förlust skall vara begränsat till ett belopp motsvarande Överenskommet Fastighetsvärde, varvid ersättning ska utgå från första kronan.
- 9.7 Krav avseende Brist ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom trettio (30) Bankdagar från den tidpunkt då Köparen eller Bolaget upptäckte Bristen, dock senast nio (9) månader från Tillträdesdagen. Begränsningarna i denna punkt 9.7 ska inte tillämpas på:
- (a) krav hänförliga till punkt 8.8 (*Skatter*) vilka ska kunna framställas inom tre (3) månader från det att ett ej överklagbart beslut eller lagkraftvunnen dom rörande kravet föreligger; och
 - (b) krav hänförliga till punkt 8.2.1 (*Äganderätt till aktierna m.m*) och punkt 8.4.1 (*Civilrättslig ägare till Fastigheterna*).
- 9.8 Ingen ersättningsskyldighet avseende Brist ska uppkomma
- (a) om Bristen hänför sig till förhållande som Köparen eller dess rådgivare i övrigt känt till eller borde känna till mot bakgrund av den undersökning som genomförts avseende Bolaget och Fastigheterna;
 - (b) om och i den utsträckning Bristen täcks av reservering i Tillträdesboks slutet;
 - (c) om och i den utsträckning kravet på grund av Bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft eller om kravet uppkommer som en följd av en höjning av de skattesatser som nu är tillämpliga.
- 9.9 Om en Brist är hänförlig till en skattetvist eller ett skattemål angående Bolaget eller Fastigheterna äger Säljaren rätt, om denne så önskar, att biträda Bolaget och Köparen. Säljaren och Aktiebolaget Botkyrkabyggen ska vidare tillhandahålla Köparen erforderlig information för att kunna hantera kravet.
- 9.10 Köparen ska inom skälig tid underrätta Säljaren om krav som riktas mot Bolaget av utomstående, vilka kan leda till anspråk mot Säljaren. Säljaren ska äga rätt, men inte skyldighet, att tillsammans med Köparen gå i svaromål för Bolagets räkning. Köparen eller Bolaget får inte ingå förlikning eller motsvarande i fråga som kan leda till anspråk på grund av Garantierna utan Säljarens föregående skriftliga godkännande. Underlåtenhet av



Köparen att uppfylla det ovan nämnda ska medföra att Köparen förlorar rätten att göra anspråk gällande mot Säljaren.

- 9.11** För det fall Köparen åberopar Brist avseende någon av Bolagets fordringar skall ersättning för sådan Brist utgå endast om Köparen först vidtagit samtliga skäligen åtgärder för att driva in sådan fordran i enlighet med de principer som tillämpats av Säljaren före Tillträdesdagen.
- 9.12** Köparen har inte rätt att förlita sig på andra garantier eller utfästelser beträffande Aktierna, Bolaget och Fastigheterna än Garantierna. Säljaren ska inte ha något ansvar (varmed bl.a. avses felansvar enligt köplagen (1990:931), felansvar enligt jordabalken, däri bl.a. inbegripet ansvar för så kallade dolda fel), utöver vad som uttryckligen har angivits i detta Avtal och Köparens rätt att erhålla ersättning enligt detta Avtal för Brist enligt denna punkt, utesluter och ersätter således all annan rätt till ersättning för skada eller hävning av Avtalet eller annan påföljd (varmed bl.a. avses rätt till skadestånd eller hävning enligt köplagen).

10. SÄRSKILT ÅTAGANDE MELLAN PARTERNA

- 10.1** Parterna skall gemensamt, inom 3 månader från Tillträdesdagen, genomföra en besiktning av Fastigheterna i syfte att säkerställa att det inte, trots tidigare utförd sanering, kvarstår någon förorening av PCB som är nödvändig att åtgärda.
- 10.2** Besiktningsmannen skall utses av Säljaren och godkännas av Köparen. Parterna skall dela lika på kostnaden för besiktningen.
- 10.3** För det fall det konstateras förekomst av PCB på Fastigheterna, som enligt besiktningsmannens bedömning enligt lag måste saneras, skall Säljaren bära kostnaden för sanering upp till 2 000 000 kronor och för kostnader därutöver skall Parterna dela lika.

11. KÖPARENS GARANTIER

- 11.1** Köparen lämnar följande garantier till förmån för Säljaren. Garantierna avser förhållandena per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat särskilt anges nedan.
- 11.1.1** Köparen är ett svenskt aktiebolag vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag. Köparens registreringsbevis och bolagsordning, som dessa är registrerade hos Bolagsverket på Avtalsdagen, framgår av Bilaga 11.1.1. Eventuella ändringar av Köparens registreringsbevis och bolagsordning som genomförs före Tillträdesdagen kommer inte ha någon inverkan på Köparens förmåga att ingå detta Avtal eller fullgöra de åtaganden som följer härav.
- 11.1.2** Köparen är behörig att ingå detta Avtal och fullgöra samtliga sina åtaganden enligt Avtalet.
- 11.1.3** Köparen har ordnat erforderlig finansiering för att kunna fullgöra samtliga sina skyldigheter enligt Avtalet.
- 11.1.4** Köparen kommer efter utgången av avtalet i enlighet med punkt 14 nedan att ha löst den tekniska förvaltningen avseende Fastigheterna.
- 11.2** Vid brott mot Köparens garanti enligt 11.1.3 skall Köparen utge ett avtalat vite om 7 350 000 kronor motsvarande en procent av Överenskommet Fastighetsvärde enligt detta Avtal. Vitet enligt denna punkt 11.2 utgör full kompensation för brott mot Köparens garanti

enligt 11.1.3. Köparen skall så snart som möjligt efter undertecknande av detta Avtal överlämna en till Aktiebolaget Botkyrkabyggen utställd first on demand bankgaranti till säkerhet för i denna punkt angivet vite eller till dess sådan bankgaranti kan överlämnas deponera motsvarande belopp på ett klientmedelskonto hos Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB i enlighet med av Parterna och Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB separat ingånget avtal. Aktiebolaget Botkyrkabyggen skall för Säljarens räkning äga åberopa garantin i enlighet med punkten 11.1.3.

11.3 Köparen skall så snart transaktionens finansiering är färdig underrätta Säljaren om detta, dock senast 2 veckor innan Tillträdesdagen.

12. KÖPARENS ÅTAGANDEN

12.1 Köparen åtar sig att efter Avtalsdagen, innan Tillträdet, vidta följande åtgärder:

Sammansätta ett kommunikationsmaterial på svenska, engelska, polska och eventuellt ytterligare språk som beskriver Köparens korta och långsiktiga planer rörande Fastigheterna. Materialet skall bland annat innehålla information om framtida:

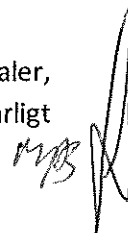
- (a) hyressättning;
- (b) drift och renovering;
- (c) trygghetsarbete; och
- (d) kommunikation till boende i form av brev, mail, webb, tidning, närradio, upplåtelse av lokaler och tillgänglighet för möten.

12.2 Köparen åtar sig att i samband med Tillträdet vidta följande åtgärder:

- 12.2.1 Etablera kontor i området för förvaltningen av Fastigheterna där boende under vissa schemalagda tider har möjlighet att träffa ledningen samt andra anställda inom förvaltningsorganisationen och dryfta frågor rörande sitt boende.
- 12.2.2 Skicka informationspaket enligt punkten 12.1 till alla boende i Fastigheterna.
- 12.2.3 Arrangera informationsmöten med de boende i Fastigheterna.
- 12.2.4 Mäta de boendes nöjdhet rörande sitt boende samt situationen i området kring Fastigheterna i övrigt. Fram till och med utgången av 2014 åtar sig Köparen att nyttja av AktivBo utarbetad modell för dessa enkätundersökningar.
- 12.2.5 I samråd med Säljaren eller annat bolag inom Säljarens koncern skapa en Mitt AlbyBerg Dag, där Köparen i samarbete med lokala ideella föreningar samt samhällsentreprenörer bjuder på mat, dryck, underhållning och information, primärt producerat lokalt av lokala krafter.

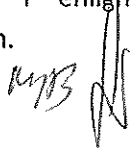
12.3 Köparen åtar sig att efter Tillträdet vidta följande åtgärder:

- 12.3.1 Etablera en förvaltningsorganisation för den tekniska och administrativa förvaltningen av Fastigheterna.
- 12.3.2 Erbjuder ideella föreningar samt socialföretagare att få tillgång till lokaler, arbetsplatser samt internet helt kostnadsfritt eller för en låg avgift till ett årligt



värde om 400 000 kronor, inkluderande sociala funktioner för de boende i Fastigheterna.

- 12.3.3 Årligen Investera eller ge kontanta bidrag om totalt 600 000 kronor till ideella föreningar, socialentreprenörer och Botkyrka Kommuns Kreativa fond. Det årliga bidraget till Botkyrka Kommuns Kreativa fond är begränsat till 100 000 kronor.
- 12.3.4 Erbjudanden om tillgång till lokaler m m enligt punkten 12.3.2 samt investeringar eller bidrag enligt punkten 12.3.3 ska utbetalas årligen, minst under en tioårsperiod efter Tillträdet till ett sammanlagt värde av 10 000 000 kronor. Anser Bolagets styrelse att utbetalningar till ovan nämnda ändamål riskerar att förhindra Köparens planer för Bolagets drift, renoveringar eller kraftigt försvårar åtaganden mot Köparens kreditorer, har dock Bolagets styrelse rätt att skjuta på erbjudandena eller utbetalningarna till nästkommande år. För det fall detta åtagande om totalt 10 000 000 kronor inte efterlevts vid utgången av det tionde kalenderåret efter Tillträdesdagen ska Köparen erlægga skillnaden mellan utbetalda belopp eller erlagda rabatter och 10 000 000 kronor till Botkyrka Kommuns Kreativa fond eller den Säljarens ägare anvisar.
- 12.3.5 Tillsammans med bland annat Säljaren och dess ägare utvärdera etableringsmöjligheterna i området för följande ändamål:
- (a) idrottsaktiviteter;
 - (b) hotell;
 - (c) restauranger; och
 - (d) butiker
- 12.3.6 Tillsammans med Säljaren och dess ägare utvärdera möjligheterna att förändra och förbättra tryggheten samt trevnaden i området kring Fastigheterna och i närliggande områden.
- 12.3.7 Tillsammans med lokala och rikstäckande företag samt finansinstitutioner utveckla ett förmånspaket för de boende i Fastigheterna avseende bland annat, men ej begränsat till, sjukvård, försäkringar, krediter och transporter. Köparen är villig att samarbeta med Säljaren eller dess ägare för att utsträcka eventuella erbjudanden även till Säljarens boende i området.
- 12.3.8 Att tillsammans med Säljaren eller dess ägare utforma en dag där bolag i Köparens nätverk presenterar sig samt där Säljarens ägare kan introducera kommunen och dess attraktivitet ur ett näringslivsperspektiv.
- 12.3.9 Tillsammans med Säljaren eller bolag inom Säljarens koncern bearbeta finansmarknaden i syfte att möjliggöra för etablering av ägarlägenheter.
- 12.3.10 Att vid anställande av eventuella sommarvikarier, anställa personer bosatta inom Botkyrka kommun.
- 12.3.11 Att upplåta minst tjugo (20) lägenheter inom Fastigheterna på så kallade "sociala hyreskontrakt" i enlighet med de principer som framtagits av AB Botkyrkabyggen.



- 12.4 Köparen skall årligen, senast den 31 mars, till Aktiebolaget Botkyrkabyggen, redovisa hur Köparen uppfyllt sina åtaganden enligt ovan i detta 12 kap. och särskilt de lämnade tjänsterna och bidragen enligt punkterna 12.3.2 och 12.3.3.
- 12.5 Majoritetsägarna Autus Invest AB och Alesco S.A. har investerat i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB och indirekt i Mitt Alby AB med enda avsikt att under mycket lång tid äga aktierna i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB.
- 12.6 Majoritetsägarna Autus Invest AB och Alesco S.A. och Mitt Alby AB kommer att verka för att, under normala marknadsförutsättningar, anlita lokal arbetskraft. Majoritetsägarna Autus Invest AB och Alesco S.A. och Mitt Alby AB kommer vidare, i anslutning till kommande ROT-åtgärder under 10 år från Tillträdesdagen erbjuda 25% av arbetstillfällena till lokala arbetssökande.

13. VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN MM

- 13.1 För det fall styrelsen i Aktiebolaget Botkyrkabyggen och kommunfullmäktige i Botkyrka kommun inte, senast den 30 september 2013, tagit ställning till och godkänt överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal genom ett beslut som senare vinner laga kraft äger Säljaren ensidigt rätt frånträda detta Avtal genom att lämna besked om det till Köparen senast den 15 oktober 2013.
- 13.2 För det fall Säljaren lämnar Köparen meddelande enligt punkten 13.1 ska överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal gå åter utan att någondera Part har något anspråk på ersättning från den andra Parten.
- 13.3 För det fall Tillträde inte skett senast den 30 november 2013 upphör detta Avtal automatiskt att gälla utan att någondera Part har något anspråk på ersättning från den andra Parten.

14. SERVICEAVTAL

- 14.1 Säljaren eller annat bolag inom Säljarens koncern ska under en övergångsperiod tillhandahålla nödvändig service och nyttigheter till Fastigheterna och dess förvaltning i enlighet med separat mellan Parterna tecknat avtal. Detta avtal har till syfte att säkerställa att Fastigheternas förvaltning och överföring av serviceavtal sker så att befintlig service till de boende i Fastigheterna kan bibehållas. I detta serviceavtal skall ingå ett åtagande att Köparen tillser att Bolaget övertar avtal med Botkyrka Stadsnät AB avseende tillhandahållande av kapacitet för IT och kabel-tv.
- 14.2 Säljaren åtar sig särskilt att tillse att de personer hos AB Botkyrkabyggen som har information om och som hanterat upprättandet och ingåendet av Bostadshyresavtal ska vara behjälpliga vid överlåtelse av Bostadshyresavtalen, inklusive genomgång av bostadshyresavtalsmallar som historiskt har använts vid ingående av bostadshyresavtal och som fortfarande är gällande.

15. SKALBOLAGSDEKLARATIONER

Inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen ska Säljaren framlägga och Bolagets firmatecknare underteckna skalbolagsdeklarationer. Till deklARATIONERNA ska fogas särskilda bokslut enligt 25 a kap 11 § p. 2 inkomstskattelagen (1999:1229), som ska ligga till grund för

beräkningen av Bolagets resultat. Säljaren ska posta deklARATIONERNA till Skatteverket, så att de kommit Skatteverket tillhanda senast inom sextio (60) dagar räknat från Avtalsdagen. För den händelse Skatteverket kräver särskild säkerhet ska sådan säkerhet ställas av Bolaget. Detta åtagande avser endast Säljaren och Köparen ska kompenseras krona-för-krona för den skada som nämnda hantering orsakar Köparen och/eller Bolaget och som inte ersätts av Skatteverket.

16. OFFENTLIGGÖRANDE

Parterna ska samråda om när och på vilket sätt transaktionen enligt detta Avtal ska offentliggöras samt överenskomma om innehållet i eventuellt pressmeddelande.

17. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

17.1 Meddelanden

Alla meddelanden till Part under detta Avtal ska skickas med rekommenderat brev eller bud och ska betraktas som mottagna av den andra Parten tre (3) Bankdagar efter avsändandet och ska skickas till de adresser och kontaktpersoner som anges nedan eller till sådan annan adress eller kontaktperson som meddelas av Part i enlighet med bestämmelserna i denna punkt.

Till Säljaren: Aktiebolaget Botkyrkabyggen

Att: VD

Box 1

147 21 TUMBA

Till Köparen: Mitt Alby AB

Att: VD

c/o Curitas AB, Kaptensgatan 6

114 57 STOCKHOLM

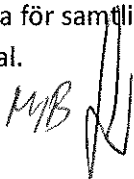
17.2 Fullständig reglering och ändringar

17.2.1 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.

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

17.3 Kostnader

Vardera Parten skall svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.



17.4 Överlåtelse

- 17.4.1 Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.
- 17.4.2 Rättigheterna och skyldigheterna enligt detta Avtal skall, så snart Säljaren förvärvat aktierna i Goldcup 8831 AB, automatiskt överlåtas från Säljaren till Goldcup 8831 AB. Från tidpunkten för överlåtelsen skall Säljaren, med befriande verkan för Aktiebolaget Botkyrkabyggen (utöver de åtaganden där Aktiebolaget Botkyrkabyggen uttryckligen anges i detta Avtal), anses vara Goldcup 8831 AB enligt detta Avtal. Aktiebolaget Botkyrkabyggen och Goldcup 8831 AB skall skriftligen underrätta Köparen så snart överlåtelse skett.
- 17.4.3 Köparen ska vara berättigad att överlåta, pantsätta eller bevilja annan säkerhetsrätt över sina rättigheter enligt detta Avtal i samband med finansieringen av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

18. TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST

- 18.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.
- 18.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

M/B

Detta Avtal har upprättats i två exemplar av vilka Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

AKTIEBOLAGET BOTKYRKABYGGEN

AB GRUNDSTENEN 144 300 u ä t

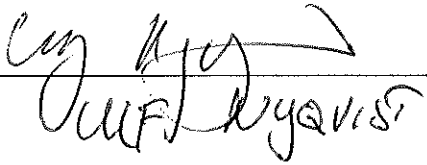
MITT ALBY AB



Namn: BO JOHANSSON



Namn: MIKAEL AHLSTRÖM



Namn:



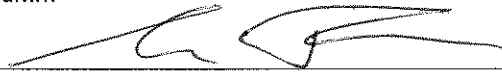
Namn: MARCUS TRUMMER

Undertecknad ägare till Köparen går härmed ovillkorligt och oåterkalleligen i borgen så som för egen skuld (*proprieborgen*) för samtliga Köparens förpliktelser enligt detta Avtal.

BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM FASTIGHETS AB



Namn: MIKAEL AHLSTRÖM



Namn: MARCUS TRUMMER

BILAGA 1.5
KÖPARENS ÄGARSTRUKTUR

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. B. A.', located at the bottom right of the page.

BILAGA 1.6
INFÖRSÄLNINGSAVTALEN

MB 

BILAGA 2.1.8
DATARUMSMATERIALET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.B.' followed by a stylized flourish.

BILAGA 2.1.23
PROFORMABALANSRÄKNING

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned at the bottom right of the page.

BILAGA 8.1
REGISTRERINGSBEVIS OCH BOLAGSORDNING

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MOS' followed by a stylized flourish.

BILAGA 8.2.1
REGISTRERINGSBEVIS OCH BOLAGSORDNING

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.B.' followed by a stylized flourish.

BILAGA 8.4.2
UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.B.' followed by a stylized flourish.

BILAGA 8.4.12
VLU UTDRAG

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned at the bottom right of the page.

BILAGA 8.4.15
DRIFTKOSTNADER

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. B.' followed by a stylized flourish.

BILAGA 8.5.1
LOKALHYRESAVTALEN

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.

BILAGA 8.5.2
MALLAVTAL BOSTADSHYRA

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and a long vertical stroke.

**BILAGA 8.5.3
PARKERINGSHYRESAVTAL**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.B. R.', located at the bottom right of the page.

BILAGA 8.5.4
UPPSÄGNINGSLISTA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MRS' followed by a stylized flourish.

BILAGA 8.5.5
AVISERADE HYROR FÖRSTA KVARTALET 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. B. N.', located at the bottom right of the page.

BILAGA 8.8.6
BESLUT OM FRIVILLIG SKATTSKYLDIGHET

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned at the bottom right of the page.

BILAGA 11.1.1
REGISTRERINGSBEVIS OCH BOLAGSORDNING

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MRS' followed by a stylized flourish.