

[Utkast 2024-02-19]

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

REGION ÖREBRO LÄN

och

ÖREBROPORTEN FASTIGHETER AB

avseende fastigheterna

ÖREBRO SKRIDSKON 2, SKRIDSKON 3, SLUNGBOLLEN 1 M.FL.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Parter _____	4
2.	Bakgrund _____	4
3.	Definitioner _____	4
4.	Överlåtelsen _____	5
5.	Villkor _____	6
6.	Köpeskilling _____	6
6.1	Köpeskillingen _____	6
7.	Tiden mellan avtalsdagen och tillträdesdagen _____	6
7.1	Förvaltning av Fastigheterna _____	6
7.2	Skada på Fastigheterna _____	7
8.	Tillträde _____	7
9.	Avräkning _____	8
10.	Säljarens särskilda åtaganden _____	9
11.	Säljarens garantier _____	11
11.1	Om behörighet _____	11
11.2	Om Fastigheterna _____	11
11.3	Om hyresavtal och andra avtal _____	12
11.4	Om personal _____	12
11.5	Om försäkring _____	13
11.6	Om miljö _____	13
11.7	Om tvister _____	13
11.8	Om skatt _____	13
11.9	Om information _____	13
12.	Ersättning och begränsningar _____	13
12.1	Påföljd vid Skada _____	13
12.2	Inga andra garantier _____	14
12.3	Friskrivning _____	14
12.4	Reklamation _____	14
12.5	Ansvarsbegränsningar _____	14
13.	Övrigt _____	16
13.1	Övrigt _____	16

14.	Fullständigt avtal, ändringar och tillägg	16
15.	Meddelanden	16
16.	Överlåtelse	17
17.	Bestämmelses ogiltighet	17
18.	Kvittning	17
19.	Tillämplig lag och tvister	18

BILAGOR

Bilaga 3.6	Datarumsmaterialet
Bilaga 9.2	Preliminära Avräkningen
[Bilaga 10.1	Pågående entreprenadarbeten]
Bilaga 10.7	Parternas överenskommelse om återställandegrad
Bilaga 11.2.3 (a)	FDS-utdrag
Bilaga 11.2.3 (b)	Avtalsservitut parkeringsplatser

1. PARTER

- 1.1 Region Örebro Län, org.nr 232100-0164 ("Säljaren"), och
- 1.2 Örebroporten Fastigheter AB, org.nr 556167-8276 ("Köparen").

2. BAKGRUND

- 2.1 Säljaren äger fastigheterna Örebro Skridskon 2, Örebro Skridskon 3, Örebro Slungbollen 1, Örebro Staven 5 och Örebro Diskusen 12 ("Fastigheterna").
- 2.2 Säljaren önskar sälja Fastigheterna till Köparen och Köparen önskar köpa Fastigheterna av Säljaren.

3. DEFINITIONER

Följande begrepp och termer ska ha den betydelse som framgår nedan när de har versal begynnelsebokstav:

- 3.1 "Avräkningen" definieras i punkt 9.3;
- 3.2 "Avtalet" definieras i punkt 4.1;
- 3.3 "Avtalsdagen" avser dagen för undertecknandet av Avtalet;
- 3.4 "Bankdag" avser sådan dag (annan än lördag, söndag, dag mellan 23 december och 10 januari samt dag mellan 15 juli och 10 augusti) då affärsbanker i Sverige håller öppet för allmänheten (inte enbart för banktjänster via telefon eller internet);
- 3.5 "Belastning" avser inteckning, hypotek, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet till förmån för Persons förpliktelse;
- 3.6 "Datarumsmaterialet" avser den dokumentation, inklusive Q&A, avseende Fastigheterna som Säljaren har tillhandahållit Köparen, Bilaga 3.6;
- 3.7 "Fastigheterna" definieras i punkt 2.1;
- 3.8 "Garantierna" avser de garantier som Säljaren lämnar i punkt 11;
- 3.9 "Institutet" avser Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut;
- 3.10 "Köparen" definieras i punkt 1.2;
- 3.11 "Köpeskillingen" definieras i punkt 6.1.1;
- 3.12 "Närstående" avser sådan Person som i relation till Säljaren respektive till Köparen beskrivs i 21 kap. 1 § aktiebolagslagen, eller sådan Person som, direkt

eller indirekt, kontrollerar, kontrolleras av eller står under gemensam kontroll av Säljaren eller Köparen;

- 3.13 ”**Oberoende Revisor**” avser en auktoriserad revisor verksam vid en välansedd internationell revisionsbyrå, som utses gemensamt av Parterna, eller, om Parterna inte kan komma överens om vilken revisor som ska utses, som utses av Institutet på begäran av Part;
- 3.14 ”**Part**” avser Säljaren och Köparen var för sig;
- 3.15 ”**Parterna**” avser Säljaren och Köparen gemensamt;
- 3.16 ”**Person**” avser varje fysisk och juridisk person, myndighet, domstol och varje annan enhet som har rättskapacitet;
- 3.17 ”**Preliminära Avräkningen**” definieras i punkt 9.2;
- 3.18 ”**Saneringskostnader**” avser samtliga kostnader relaterade till sanering av miljöfarliga ämnen eller andra föroreningar i mark och byggnad, innefattande, men inte begränsat till, kostnader för utredning, efterbehandling/sanering och andra avhjälpandeåtgärder;
- 3.19 ”**Skada**” avser direkt förlust, skada eller kostnad för Köparen, som är ett resultat av att ett i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;
- 3.20 ”**såvitt Säljaren känner till**” avser den faktiska kännedom som Säljaren eller [***] har på Avtalsdagen;
- 3.21 ”**Säljaren**” definieras i punkt 1.1;
- 3.22 ”**Tillträdet**” avser genomförandet av de åtgärder som anges i punkterna 8.2.1-8.2.7;
- 3.23 ”**Tillträdesdagen**” ska vara den 1 april 2025;
- 3.24 ”**Tredjemanskrav**” avser krav mot Köparen från tredjeman (inklusive krav på skatt och andra avgifter från myndigheter); och
- 3.25 ”**Villkoren**” definieras i punkt 5.1.

4. ÖVERLÅTELSEN

- 4.1 Säljaren överlåter härmed Fastigheterna till Köparen och Köparen förvärvar härmed Fastigheterna från Säljaren i enlighet med de bestämmelser som framgår av detta avtal med bilagor (”**Avtalet**”).
- 4.2 Äganderätten till Fastigheterna övergår på Tillträdesdagen.

5. VILLKOR

5.1 Avtalet är för sin giltighet villkorat av att följande villkor i denna punkt 5.1 (**"Villkoren"**) uppfylls:

- (i) Att Säljaren erhåller laga kraft vunnet godkännande från Regionfullmäktige i Örebro avseende överlåtelsen av Fastigheterna till Köparen enligt detta Avtal;
- (ii) Att Köparen erhåller laga kraft vunnet godkännande från Kommunfullmäktige i Örebro avseende förvärvet av Fastigheterna enligt detta Avtal;
- (iii) Att Länsgården Fastigheter AB, org.nr 556501-8370, ingår ett aktieöverlåtelseavtal varmed Länsgården Fastigheter AB försäljer samtliga aktier i ett nyanskaffat aktiebolag, s.k. lagerbolag, och därmed indirekt fastigheten Örebro Diskusen 11, till Örebroporten Holding AB, org.nr 559308-8684 (eller annat bolag inom Örebro kommuns koncern), och att tillträde till aktierna enligt nämnda avtal genomförs.

5.2 Om inte Villkoren har uppfyllts senast den 1 april 2025, ska detta Avtal automatiskt upphöra att gälla och eventuellt fullgjorda prestationer ska gå åter. Parterna ska därefter inte ha några ytterligare anspråk på varandra av vad slag de än må vara. förutom vad som följer under punkt 19 (*Tillämplig lag och tvister*), som ska fortsätta att gälla oförändrat mellan Parterna.

6. KÖPESKILLING

6.1 Köpeskillingen

6.1.1 Köpeskillingen för Fastigheterna (**"Köpeskillingen"**) uppgår till 139 935 000 kronor, allokaterat mellan Fastigheterna enligt följande: Örebro Skridskon 2, 60 000 000 kronor; Örebro Skridskon 3, 12 000 000 kronor; Örebro Slungbollen 1, 31 675 000 kronor; Örebro Staven 5, 33 060 000 kronor; och Örebro Diskusen 12, 3 200 000 kronor.

6.1.2 Köpeskillingen ska betalas på Tillträdesdagen.

7. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

7.1 Förvaltning av Fastigheterna

7.1.1 Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren förvalta Fastigheterna på ett professionellt sätt och på samma sätt som tidigare, innefattande att vidtaga de löpande underhållsåtgärder som är rimliga och motiverade. Säljaren ska inte utan skriftligt samtycke från Köparen (vilket inte oskäligen ska nekas, fördröjas eller villkoras):

- (i) förändra, omförhandla, säga upp eller träffa nya avtal;

- (ii) avyttra eller uppta ny Belastning i Fastigheterna; eller
- (iii) vidta annan åtgärd, fatta annat beslut eller göra annat åtagande än åtgärd/beslut/åtagande, som ingår i den normala löpande verksamheten och som endast har en obetydlig påverkan på Fastigheternas värde.

7.2 Skada på Fastigheterna

- 7.2.1 Om Fastigheterna skadas mellan Avtalsdagen och Tillträdet ska överlåtelsen av Fastigheterna ändå fullföljas. Köparen ska på Tillträdesdagen betala Köpeskillingen.
- 7.2.2 Säljaren ska till Köparen överlåta rätten till utfallande försäkringsersättning. För det fall sådan överlåtelse inte är möjlig och utfallande försäkringsersättning betalas till Säljaren, ska Säljaren utan dröjsmål vidarebefordra försäkringsersättningen till Köparen.
- 7.2.3 Säljaren ska kompensera Köparen för eventuell självrisk.
- 7.2.4 Om skadan, eller till den del skadan, inte täcks av försäkring ska Säljaren kompensera Köparen därför, t.ex. avseende reparation.
- 7.2.5 Om skadan bedöms överstiga 40 procent av Köpeskillingen har Part rätt att häva Avtalet utan ersättningsskyldighet för den andra Parten. Part ska dock ersätta den andra Parten vid hävning av Avtalet, om Part agerat vårdslöst eller varit vållande till skadan.

8. TILLTRÄDE

- 8.1 Tillträde ska ske på Tillträdesdagen hos Advokatfirman Lindahl, med adress Nikolaigatan 3 i Örebro, med början kl. 10.00.
- 8.2 Vid Tillträdet ska Parterna vidta följande åtgärder:
 - 8.2.1 Säljaren ska se till att leverantörer läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m.;
 - 8.2.2 Säljaren ska överlämna protokoll utvisande dels att radonundersökning enligt punkt 10.4 genomförts avseende Fastigheterna, dels att OVK besiktning genomförts avseende Fastigheterna och att eventuella anmärkningar som kräver åtgärdande i enlighet med punkt 10.5 har åtgärdats.
 - 8.2.3 Parterna ska underteckna Preliminära Avräkningen;
 - 8.2.4 Köparen ska betala Köpeskillingen, med tillägg eller avdrag för saldot enligt Preliminära Avräkningen;
 - 8.2.5 Parterna ska underteckna ett köpebrev för respektive Fastighet och Säljaren ska kvittera mottagandet av Köpeskillingen på köpebreven;

- 8.2.6 Säljaren ska överlämna handlingar enligt 15 kap. 28–30 §§ mervärdesskattelagen (2023:200); och
- 8.2.7 Säljaren ska överlämna de fysiska pantbrev i Fastigheterna och/eller tillse att datapantbrev i Fastigheterna är tillgängliga i ägararkivet, under förutsättning att pantbrev/datapantbrev uttagits i endera av Fastigheterna.
- 8.3 Åtgärderna enligt punkt 8.2 ska anses utgöra en transaktion. Om någon av åtgärderna inte skulle genomföras ska Tillträdet inte anses ha ägt rum såvida inte den Part som inte är ansvarig för genomförandet av åtgärden, skriftligen bekräftar att Parten accepterar att Tillträdet ändå äger rum (utan att detta ska ha någon inverkan på Partens rätt till kompensation för överträdelse av bestämmelse i Avtalet).
- 8.4 Om Tillträde inte ägt rum i enlighet med punkt 8.2, och om det beror på Säljarens eller Köparens underlåtenhet att vidta åtgärderna i punkt 8.2, ska Köparen, i fall av Säljarens underlåtenhet, eller Säljaren, i fall av Köparens underlåtenhet, vara berättigad att häva Avtalet och kräva ersättning för skada i enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga principer.
- 8.5 I nära anslutning till Tillträdet, och på det sätt Parterna kommer överens om, ska Säljaren till Köparen överlämna de för Köparen relevanta handlingar, såsom ritningar, tekniska beskrivningar o.d., som hör till Fastigheterna och som Säljaren innehar.

9. AVRÄKNING

- 9.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheterna för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.
- 9.2 En preliminär likvidavräkning avseende Fastigheterna, i vilken kostnader och intäkter per Tillträdesdagen uppskattats och fördelats mellan Köparen och Säljaren, framgår av Bilaga 9.2 ("**Preliminära Avräkningen**").
- 9.3 Säljaren ska inom 45 Bankdagar från Tillträdesdagen till Köparen överlämna en likvidavräkning ("**Avräkningen**") innehållande en sammanställning över intäkter från och kostnader för Fastigheterna per Tillträdesdagen samt en beräkning av det belopp som med anledning därav ska betalas av respektive ska tillkomma Part.
- 9.4 Avräkningen ska baseras på de avläsningar som Säljaren låtit utföra enligt punkt 8.2.1 och i övrigt på kända uppgifter. Köparen ska tillse att Säljaren efter Tillträdesdagen får tillgång till uppgifter om Fastigheterna för upprättande av Avräkningen.
- 9.5 Om Köparen har anmärkningar mot Avräkningen ska Köparen skriftligen meddela Säljaren det inom 25 Bankdagar från det att Säljaren överlämnade

Avräkningen till Köparen. I meddelandet ska Köparen 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.

9.6 Lämnas inget meddelande i enlighet med punkt 9.5 ska Köparen anses ha godkänt Avräkningen.

9.7 Eventuell tvist om Avräkningen ska avgöras på följande sätt:

(i) Parterna ska under 25 Bankdagar från Säljarens mottagande av Köparens meddelande enligt punkt 9.5 försöka nå en skriftlig överenskommelse om Avräkningen.

(ii) Om Parterna inte når en skriftlig överenskommelse under den i punkt 9.7 (i) angivna tiden ska Parterna, om Part så begär, lämna de tvistiga frågorna till Oberoende Revisorn för att han/hon som expert, inte som skiljeman, ska avgöra dem.

(iii) Oberoende Revisorns prövning ska endast avse de poster och de belopp som Parterna är oense om. Oberoende Revisorn ska, oaktat att han/hon uttalar sig som expert, vid avgörandet av de tvistiga frågorna inte gå utöver Säljarens respektive Köparens ståndpunkt om Avräkningen. Om det sammanlagda omtvistade beloppet överstiger 1 000 000 kronor ska dock ärendet i stället, på begäran av endera Parten, hänskjutas till skiljeförfarande i enlighet med punkt 19 (*Tillämplig lag och tvister*). Oberoende Revisorns arvode och utlägg samt eventuellt arvode till Institutet ska delas lika mellan Parterna.

9.8 Avräkningen ska anses slutligt fastställd (i) vid utgången av den frist som anges i punkt 9.5 förutsatt att inget skriftligt meddelande lämnats till Säljaren, (ii) när Parterna skriftligen kommit överens enligt punkt 9.7(i) eller (ii) när de tvistiga frågorna avgjorts enligt punkt 9.7(ii).

9.9 Köparen ska tillse att Säljaren efter Tillträdesdagen får tillgång till all information och alla dokument, som krävs för att Säljaren ska kunna upprätta Avräkningen i enlighet med punkt 9.3.

9.10 Betalning av skillnadsbeloppet mellan Preliminära Avräkningen och Avräkningen ska ske senast fem (5) Bankdagar efter den dag då Avräkningen fastställts.

10. SÄLJARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

10.1 Säljaren ska ansvara för, och på egen bekostnad tillse, att pågående och tidigare genomförda entreprenader på Fastigheterna [enligt [Bilaga 10.1](#)] slutförs så snart som möjligt innefattande att (i) slutbesiktning har hållits, (ii) att eventuella anmärkningar från slutbesiktningen åtgärdats och (iii) att slutbesked erhållits avseende entreprenadarbetena. Säljaren ska till Köparen så snart som möjligt

översända dokumentation, såsom godkända protokoll från slutbesiktning utan kvarvarande anmärkningar och slutbesked, varmed framgår att Säljarens åtagande enligt denna punkt 10.1 uppfyllts.¹

- 10.2 Säljaren ska tillse att Köparen övertar de rättigheter hänförliga till garantier som ställts av entreprenörer som har utfört arbeten på Fastigheterna under de senaste fem (5) åren. För det fall överlåtelse till Köparen i enlighet med denna punkt inte är möjlig ska Säljaren, om Köparen så påkallar, med Köparens samråd och samtycke, på Köparens bekostnad driva eventuella garantikrav gentemot entreprenörer som uppkommer under garantitiden. Säljaren ska vidare vederlagsfritt vidarebefordra eventuell kompensation som erhålls till följd av garantikraven till Köparen.
- 10.3 Säljaren ska säga upp samtliga drift- och serviceavtal för Fastigheterna att upphöra per Tillträdesdagen, och Köparen ska i enlighet härmed tillse att upphandla nya drift- och serviceavtal för Fastigheterna att gälla från Tillträdesdagen.²
- 10.4 Säljaren ska på egen bekostnad ombesörja att fackmannamässig radonundersökning genomförs avseende Fastigheterna före Tillträdesdagen och att samtliga eventuella anmärkningar som enligt lag, förordning eller föreskrift i kraft på Avtalsdagen behöver åtgärdas med anledning av undersökningen, fackmannamässigt åtgärdas senast på Tillträdesdagen. För det fall Säljaren underlåtit att tillse att detta åtagande uppfyllts senast på Tillträdesdagen, är Köparen berättigad att uppfylla åtagandet på Säljarens bekostnad. Säljaren ska hålla Köparen skadeslös för all skada som Köparen kan komma att lida till följd av att anmärkningar behöver åtgärdas enligt radonundersökningen, såsom till exempel krav från myndigheter baserade på regelverk i kraft på Avtalsdagen.
- 10.5 Säljaren ska på egen bekostnad tillse att en OVK-besiktning genomförs avseende Fastigheterna före Tillträdesdagen, och att samtliga anmärkningar och påpekanden som enligt lag eller förordning måste åtgärdas (s.k. tvåor) kommer att vara fackmannamässigt åtgärdade senast på Tillträdesdagen. För det fall Säljaren underlåtit att tillse att detta åtagande uppfyllts senast tre (3) månader efter Tillträdesdagen, är Köparen berättigad att uppfylla åtagandet på Säljarens bekostnad.
- 10.6 Säljaren ska löpande mot faktura ersätta Köparen för 50 procent av de Saneringskostnader som uppstår i samband med framtida byggnation och/eller markarbeten på det område som idag utgör Fastigheterna, eller del därav med anledning av föroreningar som uppstått före Tillträdesdagen. Säljarens åtagande ska omfatta såväl Saneringskostnader som erfordras vid befintlig användning som

¹ Finns det några genomförda - eller pågående - entreprenadarbeten på endera av Fastigheterna där slutbesiktning inte hållits och/eller slutbesked inte utfärdats?

² Lämplig övergång mellan uppsägning och tecknande av nya drift- och serviceavtal avseende nyttigheter till Fastigheterna att diskuteras mellan Parterna.

vid ändrad användning, således innefattande sanering för s.k. känslig markanvändning (om erforderligt). Säljarens åtagande enligt denna punkt gäller under tio (10) år från Tillträdesdagen. Köparen ska äga rätt att överlåta samtliga, eller del av, sina rättigheter enligt denna bestämmelse utan Säljarens skriftliga medgivande.

- 10.7 Säljaren ska ansvara för och bekosta att Fastigheterna på Tillträdesdagen är avflyttande, tomställda samt i övrigt i godtagbart skick i enlighet med Bilaga 10.7. För det fall Säljaren inte uppfyllt detta åtagande är Köparen berättigad att på tillse att åtagandet uppfylls på Säljarens bekostnad.

11. SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren lämnar följande garantier per Avtalsdagen och Tillträdesdagen (såvida annat inte särskilt anges).

11.1 Om behörighet

- 11.1.1 Säljaren har behörighet och befogenhet att ingå Avtalet, att underteckna samtliga dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed och att fullgöra sina förpliktelser enligt Avtalet och enligt samtliga dokument relaterade till Avtalet.

- 11.1.2 Säljarens undertecknande och genomförande av den transaktion som omfattas av Avtalet, innebär inte något brott mot (i) lag, förordning eller föreskrift, eller (ii) bestämmelse i avtal, överenskommelse eller annat åtagande till vilket Säljaren är part eller som är bindande gentemot Säljaren eller som avser någon av dess tillgångar.

11.2 Om Fastigheterna

- 11.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheterna.

- 11.2.2 Samtliga föremål på Fastigheterna som kan utgöra fastighets-, byggnads- eller industritillbehör enligt jordabalken utgör sådana fastighets-, industri- eller byggnadstillbehör.

- 11.2.3 Fastigheterna belastas inte av andra inteckningar, anteckningar, nyttjanderätter, andra rättigheter eller belastningar, servitut eller andra inskrivningar, och Fastigheterna har inte andel i andra gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter, än vad som framgår av FDS-utdrag, Bilaga 11.2.3(a), samt det avtalsservitut avseende 151 parkeringsplatser som framgår av Bilaga 11.2.3(b).

- 11.2.4 Om pantbrev uttagits i Fastigheterna, är dessa fria från pant efter Köparens betalning av Köpeskillingen.

- 11.2.5 Inga krav, förelägganden eller liknande har utfärdats av domstol, myndighet, hyresnämnd, kommun eller liknande avseende Fastigheterna.

- 11.2.6 Samtliga åtgärder på Fastigheterna har skett i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut. Fastigheterna används i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 11.2.7 Samtliga besiktningar och kontroller på Fastigheterna som krävs enligt lag, förordning eller föreskrift (inklusive OVK och radon i enlighet med punkt 10.4 och 10.5 ovan) har genomförts och samtliga anmärkningar och påpekanden som enligt lag eller förordning måste åtgärdas (för OVK s.k. tvåor) kommer att vara fackmannamässigt åtgärdade senast på Tillträdesdagen.
- 11.2.8 Säljaren har uppfyllt de skyldigheter gällande brand och olyckor som följer av lagen (2003:778) om skydd mot olyckor och plan- och bygglagen (2010:900) samt tillämpliga förordningar och föreskrifter med avseende på Fastigheterna samt åtgärdat samtliga eventuella anmärkningar som enligt lag eller förordning måste åtgärdas.
- 11.2.9 Energideklaration enligt lag (2006:985) om energideklarationer för byggnader på Fastigheterna har senast på Tillträdesdagen upprättats då så krävs enligt nämnda lag.
- 11.2.10 Alla för Fastigheterna beslutade eller förfallna gatukostnadsersättningar samt avgifter hänförliga till anslutning av vatten och avlopp samt värme och el har betalats.
- 11.2.11 Det finns inga pågående eller beställda hyresgäst Anpassningar eller entreprenader på Fastigheterna, annat än vad som uttryckligen framgå av punkt 10.1. Köparen kommer inte att överta någon skyldighet att utföra eller bekosta någon entreprenad eller hyresgäst Anpassning avseende tiden före Tillträdesdagen.
- 11.2.12 Det pågår inte någon expropriation, fastighetsbildning eller lantmäteriförrättning avseende Fastigheterna eller del av dem.
- 11.3 **Om hyresavtal och andra avtal**
- 11.3.1 Det finns inga hyresavtal eller andra nyttjanderättsavtal som belastar Fastigheterna per Tillträdesdagen.
- 11.3.2 Ingen tidigare hyresgäst i Fastigheterna har framfört krav på återbetalning eller nedsättning av hyra eller hyrestillägg, betalning av skadestånd eller annan ersättning.
- 11.3.3 Köparen övertar inga avtal hänförliga till Fastigheterna, innefattande hyresavtal.
- 11.4 **Om personal**
- Ingen person har rätt till anställning hos Köparen till följd av överlåtelsen av Fastigheterna.

11.5 **Om försäkring**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fram till och med Tillträdesdagen och samtliga försäkringsvillkor är uppfyllda.

11.6 **Om miljö**

11.6.1 Fastigheterna är, utöver av vad som framgår av Datarumsmaterialet³ och såvitt Säljaren känner till, inte förorenade i sådan utsträckning att det, givet oförändrad användning, kommer att uppstå skyldighet att utföra utredning, efterbehandling eller liknande åtgärd till följd av krav från myndighet och kommun.

11.6.2 Det förekommer, utöver vad som redovisats i Datarumsmaterialet, såvitt Säljaren känner till inte radon på Fastigheterna i sådan omfattning att gällande gränsvärden överskrids.

11.6.3 Det förekommer, utöver vad som redovisats i Datarumsmaterialet, såvitt Säljaren känner till inte asbest, PCB eller andra ämnen på Fastigheterna i sådan omfattning att det, givet oförändrad användning, kommer att riktas ålägganden mot Köparen.

11.7 **Om tvister**

Säljaren är inte part i rättegång eller annan tvist, skiljeförfaranden eller administrativa förfaranden (inklusive förfaranden som hyresnämnden) som är relaterad till Fastigheterna.

11.8 **Om skatt**

11.8.1 Informationen i de justeringshandlingar som Säljaren överlämnar till Köparen på Tillträdesdagen enligt punkt 8.2.6 är korrekt och riktig.

11.9 **Om information**

Den information som lämnats till Köparen avseende Fastigheterna är korrekt och Datarumsmaterialet ger en i allt väsentligt riktig och rättvisande bild av Fastigheterna. Säljaren har inte avsiktligt undanhållit någon information om Fastigheterna som, om offentliggjord, typiskt sett skulle ha haft betydelse för en köparens beslut att förvärva Fastigheterna på de villkor som framgår av Avtalet.

12. **ERSÄTTNING OCH BEGRÄNSNINGAR**

12.1 **Påföljd vid Skada**

12.1.1 Säljaren ska vid Skada kompensera Köparen därför, genom nedsättning av Köpeskillingen. Nedsättning av Köpeskillingen ska ske med ett belopp som svarar mot Skadan.

12.1.2 Säljaren har rätt att avhjälpa Skadan om det kan ske utan kostnad eller olägenhet för Köparen, varvid Köparen, om Skadan i dess helhet avhjälpes, inte ska vara

³ Miljöundersökning från RÖL. 240213 saknas i Datarumsmaterialet.

berättigad till någon kompensation enligt punkt 12.1.1. Om Köparen, trots Säljarens avhjälpande, lider Skada ska Köparen ersättas för den.

12.1.3 Nedsättning av Köpeskillingen utgör Köparens enda påföljd vid Skada. Det innebär att inga andra rättigheter står till Köparens förfogande vid brist i Garantierna, detta oavsett vad som må följa av jordabalken, köplagen, annan lag eller allmänna rättsgrundsatser.

12.2 Inga andra garantier

Säljaren gör inga andra utfästelser, vare sig explicita eller implicita, än de som uttryckligen framgår av Garantierna eller av Avtalet i övrigt. Köparen har inte haft anledning att räkna med eller med fog förutsätta, och Köparen har inte förlitat sig på, att Fastigheterna har annat skick, andra egenskaper eller annan användning än vad som uttryckligen anges i Garantierna, detta oavsett vad som må följa av jordabalken, köplagen, annan lag eller allmänna rättsgrundsatser. Köpeskillingen har bestämts med beaktande av detta.

12.3 Friskrivning

Med reservation för vad som uttryckligen anges i Garantierna friskriver Köparen Säljaren från ansvar för fel och brist i Fastigheterna, såväl från ansvar för synliga och dolda fel och brister, för miljömässiga fel och brister såsom men inte begränsat till ansvar för efterbehandling, för faktiska fel och brister, för rättsliga fel och brister samt för fel och brist i rådigheten, detta oavsett vad som må följa av jordabalken, köplagen, annan lag eller allmänna rättsgrundsatser. Till undvikande av missförstånd omfattas inte Säljarens särskilda åtaganden enligt punkt 10 av denna friskrivning.

12.4 Reklamation

12.4.1 Köparen är endast berättigad att framställa krav på grund av Skada om kravet framställs skriftligen inom sextio (60) dagar från det att Köparen upptäckt grunden för kravet och senast inom femton (15) månader från Tillträdesdagen, efter vilken tidpunkt Säljarens ansvar för Garantierna upphör.

12.4.2 Begränsningen i tid som följer av punkt 12.4.1 ska inte vara tillämplig på krav som har sin grund i brist i Garantierna i punkterna 11.1 (*behörighet*), 11.2.1 (*äganderätt till Fastigheterna*) och 11.2.3 (*belastningar*) där krav får framställas utan begränsning i tid.

12.5 Ansvarsbegränsningar

12.5.1 Säljaren är inte skyldig att ersätta Köparen för Skada:

- (i) för vilken ersättning i sin helhet täcks av tredjeman; eller
- (ii) om omständigheten som orsakat Skadan:
 - (a) har redovisats i Avtalet; eller
 - (b) med rimlig tydlighet framgår av Datarumsmaterialet.

- 12.5.2 Om Skada består i att en skattemässigt avdragsgill kostnad uppstår, en obeskattad reserv är mindre än som angivits, eller en beskattningsbar intäkt bortfaller, ska Säljarens skyldighet att ersätta Köparen reduceras med ett belopp motsvarande den minskning i Köparens skattekostnad som följer därav.
- 12.5.3 Köparen ska inte ha rätt till ersättning för Skada såvida inte:
- (i) enskild Skada överstiger 375 000 kronor; och
 - (ii) den sammanlagda summan av ersättningsgilla Skador överstiger 1 500 000 kronor, i vilket fall hela Skadan ska ersättas.
- 12.5.4 Tröskelbeloppen i punkt 12.5.3 ska inte vara tillämpliga vid brott mot Garantierna i punkterna 11.2.1 (*äganderätt till Fastigheterna*), 11.2.7 (*besiktningar och kontroller*), 11.2.8 (*lag om skydd mot olyckor m.m.*) och 11.2.9 (*energideklaration*).
- 12.5.5 Säljarens totala ansvar för Skador är begränsat till ett belopp motsvarande 40 procent av Köpeskillingen. Säljarens totala ansvar för skador vid brott mot Garantierna i punkterna 11.1 (*behörighet*), 11.2.1 (*äganderätt till Fastigheterna*), 11.2.2 (*fastighetstillbehör m.m.*) och 11.2.3 (*belastningar*) är begränsade till ett belopp motsvarande Köpeskillingen.
- 12.5.6 Köparen ska bevilja Säljaren och/eller dennes rådgivare möjlighet att utreda de omständigheter som påstås ge upphov till Skada. För det ändamålet ska Köparen ge Säljaren och/eller dennes rådgivare rätt att undersöka de tillgångar och kopiera de räkenskapshandlingar, dokument och register, som Säljaren och/eller dennes rådgivare skäligen behöver.
- 12.5.7 Ansvarsbegränsningarna i Avtalet ska inte gälla vid Säljarens uppsåt eller grova vårdslöshet.
- 12.5.8 Om Köparen får kännedom om anspråk från tredjeman som kan leda till Skada, ska Köparen:
- (i) inte göra medgivanden av skuld eller ingå avtal i anslutning därtill utan att dessförinnan erhålla skriftligt samtycke från Säljaren (vilket inte oskäligen ska förvägras eller fördröjas);
 - (ii) beakta Säljarens skäligen intresse vid vidtagandet av åtgärd med anledning av anspråket; och
 - (iii) lämna Säljaren och/eller dennes rådgivare skäligen tillgång till dokumentation som gör det möjligt för dem att undersöka anspråket.
- 12.5.9 Om Säljaren har betalat Köparen till täckande av Skada, eller om Säljaren har åtgärdat det som orsakat Skadan, och om Köparen därefter har regressrätt mot tredjeman avseende det belopp (eller del därav), som Säljaren betalat eller som Säljaren åtgärdat, ska Köparen vederlagsfritt överlåta denna rätt till Säljaren.

Med kopia till: Advokatfirman Lindahl
Att: Dennis Dickson
Nikolaigatan 3
Box 143
702 10 Örebro
E-post: dennis.dickson@lindahl.se

Till Köparen: Örebroporten Fastigheter AB
Att: Jeanette Berggren
Box 335 20
701 35 Örebro
E-post: info@orebroporten.se

Med kopia till: Born Advokater
Att: Erik Borgblad
Strandvägen 7A
Box 5244
102 45 Stockholm
E-post: erik.borgblad@born.se

16. ÖVERLÅTELSE

Part har inte rätt att överlåta rättigheter och/eller skyldigheter enligt Avtalet eller bevilja Belastning i rättigheter enligt Avtalet utan andra Partens skriftliga medgivande, med undantag för vad som framgår av punkt 10.6.

17. BESTÄMMELSES OGILTIGHET

Skulle bestämmelse i Avtalet vara ogiltig, ska det inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. I den mån ogiltigheten väsentligt påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet ska jämkning av Avtalet ske.

18. KVITTNING

Alla belopp som ska betalas enligt Avtalet ska betalas utan avdrag eller innehållande. Part får inte göra gällande kredit, kvittning eller motkrav mot andra Parten för att rättfärdiga innehållen betalning (helt eller delvis).

19. TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

- 19.1 Svensk lag ska tillämpas på Avtalet.
- 19.2 Tvist i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Institutets skiljedomregler. Regler för Förenklat Skiljeförfarande ska tillämpas om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljedomare.
- 19.3 Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Part ska emellertid inte vara förhindrad att lämna ut information för att på bästa sätt tillvarata sin rätt i tvisten eller om Parten är skyldig att lämna informationen enligt lag, förordning, föreskrift, myndighetsbeslut, börskontrakt eller motsvarande. Part ska inte heller vara förhindrad att lämna ut information som sker med stöd av meddelarfriheten enligt tryckfrihetsförordningen (1949:105) och yttrandefrihetsgrundlagen (1991:1469).

(Separat signatursida följer)

Avtalet har upprättats i två original, av vilka Säljaren och Köparen erhållit var sitt.

Ort: [Örebro]

Datum: [***]

REGION ÖREBRO LÄN

**ÖREBROPORTEN FASTIGHETER
AB**

Andreas Svahn

Anders Åhrlin

Rickard Simonsson

Jeanette Berggren

Säljarens namnteckning bevittnas:

[namn]

[namn]