

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Österåkers Golf AB

och

Österåkers kommun

ang.

ÖGAB Fastighet 6 AB

Mellan å ena sidan Österåkers Golf AB (556315-4227), Hagby 1:1, 184 92 Åkersberga, nedan kallad Säljaren, och å andra sidan Österåkers kommun (212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad Köparen, har denna dag träffats följande

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

1 Definitioner

1.1 I detta avtal använda uttryck ska ha den betydelse som anges nedan.

1.1.1 "Aktierna" Med "Aktierna" avses samtliga 500 aktier i Bolaget så som det definieras nedan

1.1.2 "Avtalet" Med "Avtalet" avses detta aktieöverlåtelseavtal och samtliga dess bilagor vilka utgör en integrerad del av Avtalet

1.1.3 "Avtalsdagen" Med "Avtalsdagen" avses den dag Säljaren och Köparen har undertecknat Avtalet

1.1.4 "Bolaget" Med "Bolaget" avses ÖGAB Fastighet 6 AB (559036-7263), vilket är ett dotterbolag till Säljaren

1.1.5 "Detaljplanen" Med "Detaljplanen" avses den framtida lagakraftvunna detaljplanen för Fastigheten, så som den definieras nedan, vilken ska medge byggrätter för bostäder

1.1.6 "Fastigheten" Med "Fastigheten" avses det framtida avstyckade markområdet av fastigheten Hagby 1:5 i Österåkers kommun vilket markerats med gul färg i Bilaga 1.

1.1.7 "Köparen" Med "Köparen" avses Österåkers kommun, org. Nr 212000-2890, 184 86 Åkersberga

1.1.8 "Proforma-balansräkning" Med "Proformabalansräkning" avses den balansräkning som återfinns som Bilaga 2

1.1.9 "Säljaren" Med "Säljaren" avses Österåkers Golf AB, org. Nr 556315-4227, Hagby 1:1, 184 92 Åkersberga

- 1.1.10 "Tillträdes-
balansräkning" Med "Tillträdesbalansräkning" avses Bolagets period-
balansräkning per Tillträdesdagen.
- 1.1.11 "Tillträdesdagen" Med "Tillträdesdagen" avses tionde vardagen efter det att
Beslut tagits i Kommunfullmäktige den 19 september 2016,
eller den dag parterna överenskommer om.

2 Bolaget

- 2.1 Bolaget har ett aktiekapital om SEK femtiotusen (50.000 kronor) fördelat på 500 aktier med ett kvotvärde om 1/500 per aktie. Aktiebrev har inte utfärdats. Säljaren har förvärvat Bolaget som lagerbolag och Bolaget har därefter förvärvat Fastigheten. Bolaget har ej bedrivit någon annan verksamhet.
- 2.2 Säljaren äger Aktierna i Bolaget och Bolaget är idag ägare till Fastigheten.

3 Överlåtelse

- 3.1 Säljaren överlåter härmed till Köparen Aktierna i Bolaget i enlighet med villkoren i detta Avtal. Äganderätten till aktierna ska anses övergå till Säljaren på Tillträdesdagen.

4 Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen har fastställts till MSEK 39,6 (trettioniomiljonersekhundratusen svenska kronor) samt med tillägg av en tilläggsköpeskillning enligt avsnitt 4.2 nedan.
- 4.2 Utöver köpeskillingen i avsnitt 4.1 ovan ska en tilläggsköpeskillning om SEK 4.400/BTA utgå för varje överskjutande kvm BTA över 9.000 BTA som Detaljplanen medger för Fastigheten.

5 Köpeskillingens erläggande

- 5.1 Den överenskomna köpeskillingen ska erläggas enligt följande
- 5.2 Beloppet MSEK 39,6 ska erläggas enligt följande: MSEK 32,0 ska erläggas enligt följande senast 10 dagar från det att detta Avtal godkänts enligt Avsnitt 11.1 nedan. MSEK 7,6 ska erläggas senast 10 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- 5.3 Tilläggsköpeskillingen ska erläggas senast 10 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

- 5.4 Samtliga ovannämnda betalningar ska, om inte Säljaren aviserar annat, erläggas till Säljarens konto med Swedbank kontonummer 8327-9 903 118 211-7.
- 5.5 Köparen ska inom 60 dagar från Tillträdesdagen bekräfta att Tillträdesbalansräkningen godkänns. När så skett, eller alternativt, när Tillträdesbalansräkningen har fastställts enligt Avsnitt 13.1 nedan, ska slutavräkning ske beträffande differenser mellan Proformabalansräkningen och Tillträdesbalansräkningen. Eventuella differenser ska regleras inom 30 dagar.

6 Uppkommande kostnader

- 6.1 Köparen ska svara för samtliga kostnader för Detaljplanen och för exploatering av Fastigheten. Säljaren ska dock bidra med 50% av kostnaderna för anläggning av väg inom Fastigheten.

7 Åtgärder på Tillträdesdagen

- 7.1 På Tillträdesdagen ska Säljaren:
- 7.1.1 till Köparen överlämna Tillträdesbalansräkningen
 - 7.1.2 till Köparen överlämna Bolagets aktiebok i uppdaterat skick
 - 7.1.3 tillse att Bolagets styrelse för in Köparen som ägare till Aktierna i aktieboken
 - 7.1.4 till Köparen överlämna generalfullmakt, behörigen undertecknad av Bolaget, som befullmäktigar de personer som Köparen anvisar att företräda Bolaget och teckna Bolagets firma
 - 7.1.5 till Köparen överlämna Bolagets bokföring samt alla Bolagets handlingar
- 7.2 Köparen ska på Tillträdesdagen:
- 7.2.1 betala det belopp som anges i punkt 5.3 ovan,
 - 7.2.2 hålla extra bolagsstämma enligt Avsnitt 9.2 nedan.

8 Garantier

8.1 Säljaren garanterar att:

- 8.1.1 Säljaren på Tillträdesdagen har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna samt att dessa fritt och utan hinder av panträtt, hembud, optioner, avtalsförpliktelser eller dylikt kan överlåtas
- 8.1.2 Bolaget på Tillträdesdagen har sitt registrerade aktiekapital i behåll och att inget har förekommit som medför skyldighet för Bolaget att träda i likvidation eller eljest förhindrar det att driva sin verksamhet
- 8.1.3 Bolaget per Tillträdesdagen inte har utställt konvertibla skuldebrev eller optionsrätter till nyteckning av aktier samt att det inte eljest föreligger någon omständighet som nu eller framledes kan medföra skyldighet för Bolaget att utge ytterligare aktier eller andra värdepapper
- 8.1.4 Bolagets räkenskaper fram till och med Tillträdesdagen är förda enligt lag och i överensstämmelse med god redovisningssed samt att Tillträdesbalansräkningen ger en riktig bild av Bolagets ställning och resultat per Tillträdesdagen
- 8.1.5 Bolagets redovisningsprinciper inte förändrats under året
- 8.1.6 per Tillträdesdagen något krav inte har riktats mot Bolaget, vilket inte blivit föremål för reglering eller för vilken betryggande avsättning inte gjorts i Tillträdesbalansräkningen och att det ej heller i övrigt finns någon tvist rörande Bolaget eller Fastigheten och det inte finns anledning att anta att sådan tvist kan uppkomma
- 8.1.7 Bolaget per Tillträdesdagen ej har utställt ansvarsförbindelser, garantier eller ställt några panter, ej heller har gått i borgen för annans skuld eller givit löfte härom
- 8.1.8 Bolaget per Tillträdesdagen ej har någon skuld till personal, styrelseledamöter eller revisor
- 8.1.9 Bolaget per Tillträdesdagen ej är bundet av några entreprenad-, leverans-, eller andra avtal, avtal på grund av fastighetsinnehav undantagna, av vad slag det vara må
- 8.1.10 per Tillträdesdagen all väsentlig dokumentation beträffande Bolaget, såsom aktiebok, styrelse- och bolagsstämmoprotokoll, avtalshandlingar, verifikationer, deklarationer o dyl. är korrekta och finns i behåll hos Bolaget samt att alla till dessa handlingar anknutna registreringar, anmälningar, ansökningar och avgiftsbetalningar etc. har blivit fullgjorda

- 8.1.11 Bolaget fram till och med Tillträdesdagen har fullgjort samtliga sina skyldigheter enligt från tid till annan gällande skattelagstiftning och att Bolaget ej heller på grund av omständigheter som hänför sig till tiden intill Tillträdesdagen kommer att åläggas annan skatt eller avgift än som kommer att vara redovisad i Tillträdesbalansräkningen
- 8.1.12 Bolaget inom föreskriven tid ingivit alla erforderliga deklARATIONER
- 8.1.13 Bolaget på Avtalsdagen ej är part i rättegång eller skiljeförfarande och ej heller har skäl att antaga att Bolaget på Tillträdesdagen kommer att vara part i rättegång eller skiljeförfarande och ej heller i tvist som kan befaras leda till rättegång eller skiljeförfarande
- 8.1.14 det inte finns några andra avtal mellan Bolaget och Säljaren eller Säljaren närstående än vad som redovisas i Avtalet
- 8.1.15 Bolaget inte är eller har varit bolagsman i handelsbolag eller komplementär i kommanditbolag
- 8.1.16 Bolaget inte har bedrivit annan verksamhet än att förvalta Fastigheten och att inga kostnader eller skulder finns förutom skuld enligt Tillträdesbalansräkningen
- 8.1.17 Bolaget på Avtalsdagen är ägare till Fastigheten
- 8.1.18 Fastigheten på Tillträdesdagen ej kommer att vara belastat av hyresrätter, andra nyttjanderätter eller penninginteckningar
- 8.2 Skulle negativ avvikelse visa sig föreligga beträffande utfästelser och uppgifter som Säljaren har garanterat enligt ovan i punkterna 8.1.1-8.1.18, ska köpeskillingen reduceras med belopp som motsvarar avvikelsen dock med eventuell justering enligt nedan.
- 8.3 Skulle negativ avvikelse visa sig föreligga beträffande utfästelser och uppgifter som Säljaren garanterat enligt ovan i punkterna 8.1.1-8.1.18, ska köpeskillingen reduceras med 100 procent av bristen om bristen hänför sig till kostnad som inte är skattemässigt avdragsgill för Bolaget. Vid fastställande av bristen ska även positiva avvikelser beaktas. För det fall att differensen skulle medföra en lägre skattedebitering för Bolaget ska reduktionen av köpeskillingen minskas med motsvarande.
- 8.4 Köparen ska endast vara berättigad till nedsättning av köpeskillingen om och i den utsträckning det sammanlagda beloppet av nedsättningen, efter sådan justering som kan följa av avsnitt 8.2, överstiger ett tröskelbelopp om SEK 200 000. Vid beräkning av nedsättningen ska endast enskilda brister i förhållande till punkterna 8.1.1-8.1.18 som innebär en rätt till anspråk överstigande SEK 100 000 beaktas.

- 8.5 För det fall att tredje man skulle komma att rikta anspråk mot Bolaget vilket i sig skulle kunna föranleda anspråk mot Säljaren enligt ovan äger Säljaren på egen bekostnad företräda Bolaget vid förhandlingar och processer rörande sådana anspråk mot Bolaget. Köparen ska tillse att Säljaren i sådana fall får fullmakt och erforderlig information från Bolaget för att kunna företräda Bolaget samt vidare få rätt att kvittningsvis eller genom genkärsmål göra gällande Bolagets eventuella motkrav mot tredje mannen. För det fall att Bolaget skulle erhålla ersättning för rättegångskostnader ska dessa tillgodoräknas Säljaren.
- 8.6 Köparen ska utan dröjsmål och senast inom 30 dagar informera Säljaren så snart någon omständighet blivit känd för Köparen och som kan grundlägga ett krav mot Säljaren. Om så ej sker kan kravet ej göras gällande.
- 8.7 Anspråk i anledning av ovan lämnade garantier ska framställas senast sex (6) månader efter Tillträdesdagen, dock ska krav avseende skatter, skattetillägg och andra allmänna avgifter kunna framställas inom tre (3) månader efter det att Skatteverket meddelat att omprövning av taxering kommer att ske. Endast sådana krav som framställts inom angivna tidsfrister kan göras gällande. Säljaren svarar ej för senare framställda krav.
- 8.8 Nedsättning av köpeskillingen avseende icke tvistiga avvikelser från de lämnade garantierna i punkterna 8.1.1-8.1.18 ska erläggas kontant 30 dagar efter anfordran. På ersättningsbeloppet ska utgå ränta från Tillträdesdagen till dess betalning sker enligt en räntesats som med två procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid var tidpunkt gällande referensränta.

9 Bolagsstämma mm

- 9.1 Köparen åtar sig att efter tillträdet på Tillträdesdagen hålla extra bolagsstämma i Bolaget varvid nuvarande styrelseledamöter, suppleanter och revisor ska entledigas och val ske av nya styrelseledamöter och revisor.
- 9.2 Köparen förbinder sig att vid nästkommande ordinarie bolagsstämma i Bolaget utöva sin rösträtt så att den tidigare styrelsen beviljas ansvarsfrihet, under förutsättning att Bolagets revisor tillstyrker detta.

10 Överlåtelse av Avtalet

- 10.1 Köparen äger, med Säljarens medgivande, överlåta detta Avtal till annan. Sådant medgivande kan förenas med villkor.

11 Avtalets villkor

- 11.1 Detta avtal är villkorat av att kommunfullmäktige i Österåkers senast den 30 september 2016 godkänner överlåtelsen enligt detta avtal.

12 Bestämmelser för överlåtelsen, ändringar och tillägg mm

- 12.1 Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för parterna rörande överlåtelsen av Aktierna och därmed sammanhängande förhållanden har intagits i Avtalet. Utöver vad som häri angivits har inga överenskommelser eller utfästelser gjorts eller uppgifter lämnats i samband med överlåtelsen. Köparen har erbjudits tillfälle att före Avtalsdagen granska Bolagets räkenskaper, bolagsdokumentation och dokumentation rörande fastighetsförvärvet och efterföljande ansökningar.
- 12.2 Ändringar och/eller tillägg till detta Avtal ska för att vara giltiga upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.
- 12.3 Skriftligt meddelande till part enligt Avtalet ska, såvida skriftligt mottagningserkännande ej erhållits, anses ha kommit parten tillhanda fem dagar efter det att det har avsänts i rekommenderad brev försändelse till parts ovan angivna adress.

13 Tvist

- 13.1 Om Köparen ej godkänt Tillträdesbalansräkningen inom 60 dagar från Tillträdesdagen ska parterna i första hand söka nå en samförståndslösning rörande eventuella avvikelser. Om detta inte skulle lyckas ska Tillträdesbalansräkningen fastställas av auktoriserad revisor som utses av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Ärendet ska handläggas skyndsamt. Den av Revisorn fastställda Tillträdesbalansräkningen är bindande för parterna och köpeskillingen ska regleras i enlighet med den fastställda Tillträdesbalansräkningen. Kostnaden för den auktoriserade revisorn delas med hälften vardera.

13.2 Annan tvist i anledning av detta Avtals tillkomst, tillämpning eller tolkning samt ur Avtalet härflytande rättsförhållanden än sådan som anges i avsnitt 13.1 ska avgöras av svensk allmän domstol med Attunda tingsrätt som första instans.

* * *

Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar varav parterna tagit var sitt.

Åkersberga den _____

Åkersberga den _____

Österåkers Golf AB

Österåkers kommun
