

*2016-02-19*

# **AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL**

mellan

**Långängens fastighets AB**  
**556667-4809**

och

**Österåkers Kommun**  
**Orgnr.**

rörande

---

samtliga aktier i  
**NYAB**  
**XXXXXX-YYYY**

---

## Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Överlåtelse	3
3	Köpeskilling mm.	3
4	Köpeskillingens erläggande	4
5	Tillträde	5
6	Köparens undersökning	6
7	Säljarens garantier avseende Bolaget	6
8	Fastigheten skick	7
9	Bristande garantiuppfyllelse	8
10	Hävning och vite	9
11	Sekretess och offentliggörande	9
12	Övrigt	10

## BILAGOR

Bilaga 1	Proformabalansräkning
Bilaga 2	Generalfullmakt
Bilaga 3	Registreringsbevis
Bilaga 4	FDS utdrag
Bilaga 5	Leverans- och serviceavtal
Bilaga 6	Årsredovisning 2015
Bilaga 7	Hyresavtal
Bilaga 8	Objektsbeskrivning
Bilaga 9	Depositionsavtal

Mellan Långängens Fastighets AB, org nr 556667-4809, med adress Box 135, 182 05 Djursholm, ”Säljaren”, å ena sidan, Österåkers Kommun, org nr xx, med adress, , ”Köparen”, å andra sidan, nedan gemensamt kallade ”Parterna” och var och en kallad ”Part”, har denna dag (”Avtalsdagen”) träffats följande

## AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

### 1 Bakgrund

- 1.1 Säljaren äger samtliga aktier i NYAB, (”Bolaget”). Bolaget har utgivet sammanlagt 500 aktier fördelade på ett aktiekapital om 50.000 kronor (”Aktierna”).
- 1.2 Bolaget är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Berga 6:229 (”Fastigheten”), med adress Stationsvägen 4, Åkersberga.
- 1.3 Säljaren har utbudit Fastigheten till Försäljning och Köparen har anmält intresse av att förvärva Fastigheten. Parterna har kommit överens om att Köparen skall förvärva Aktierna från Säljaren och därigenom, genom Bolaget, -bli indirekt ägare till Fastigheten, på de villkor och under de förutsättningar som framgår av detta aktieöverlåtelseavtal. (”Avtalet”)

### 2 Överlåtelse

- 2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen samtliga Aktier i Bolaget, motsvarande ett hundra (100) procent av kapital och röster i detta Bolag.

### 3 Köpeskilling mm.

#### Köpeskilling för Aktierna

- 3.1 För förvärvet av Aktierna och för köpeskillingens beräkning har Parterna enats om att Fastigheten skall anses ha ett marknadsvärde per den 1 juli 2014 (”Tillträdesdagen”) om **35.000.000** kronor.
- 3.2 Parterna har vidare kommit överens om att köpeskillingen för Aktierna skall utgöras av Fastighetens s.k. övervärde, utgörande mellanskillnaden mellan överenskommet marknadsvärde om **35. 000.000** kronor och Fastighetens preliminära bokförda värde om **4.605.674** kronor, med tillägg av Bolagets egna kapital ( 50.000 kronor ).

- 3.3 Den preliminära köpeskillingen för Aktierna, som enligt Säljaren upprättat i enlighet med lag och god redovisningssed, uppgår till **30.444.326** kronor ("Preliminär köpeskillning") och har beräknats med bifogad proformabalansräkning.
- 3.4 Den slutgiltiga köpeskillingen ("Slutliga köpeskillingen") för Aktierna skall baseras på ett bokslut avseende Bolaget per Tillträdesdagen ("Tillträdesbokslut"), vilket skall upprättas av Säljaren och överlämnas till Köparen senast trettio (30) dagar efter Tillträdesdagen. Tillträdesbokslutet skall upprättas enligt lag och god redovisningssed.

Om Köparen inte accepterar det av Säljaren upprättade Tillträdesbokslutet skall Köparen senast trettio (30) dagar efter det att Köparen erhöll Tillträdesbokslutet skriftligen underrätta Säljaren om detta. Parterna skall därefter ingå förhandlingar om den Slutliga Köpeskillingen för Aktierna. Om Parterna inte lyckas komma överens om den Slutliga Köpeskillingen för Aktierna inom trettio (30) dagar från det att Köparen förklarade sig inte acceptera det av Säljaren upprättade Tillträdesbokslutet, skall de gemensamt uppdra åt en oberoende auktoriserad revisor, att med bindande verkan för Parterna, fastställa Tillträdesbokslutet och den Slutliga Köpeskillingen för Aktierna. Om Parterna inte kan enas om val av revisor skall denna, på någon av Parternas begäran, enas om namngiven Revisor. Kostnaden för anlitad revisor skall fördelas mellan Parterna med hälften vardera.

- 3.5 När Tillträdesbokslutet fastställts enligt vad som anges ovan, och den Slutliga Köpeskillingen för Aktierna sålunda är känd, skall Köparen betala tillkommande del av köpeskillingen alternativt Säljaren återbetala avgående del i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen (krona för krona). Sådan betalning skall erläggas kontant inom tio (10) dagar efter det att Tillträdesbokslutet fastställts genom inbetalning på det konto som den berättigade Parten skriftligen anvisat den andra Parten.

#### **4 Köpeskillingen erläggande**

Köpeskillingen skall erläggas som följer:

Kontant per Tillträdesdagen (resterande del av Preliminär köpeskillning)	35 050 000 kr
Kontant till Säljaren	30 444 326 kr
Lösen av reversskuld till Säljaren avser NYAB:s lån från moderbolag	4 605 674 kr

## 5 Tillträde

- 5.1 Köparen skall tillträda aktierna och Säljaren skall följaktligen överlämna aktierna till Köparen på Tillträdesdagen.
- 5.2 Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen under förutsättning att Köpeskillingen betalats i dess helhet.
- 5.3 Styrelsen för Bolaget ska införa Köparen i Bolagets aktiebok som ägare till Aktierna.
- 5.4 Extra bolagsstämma ska hållas i Bolaget. Vid denna bolagsstämma ska Köparen rösta för de förvärvade Aktierna och besluta om förändringar avseende Bolagets styrelse, revisor, firmateckning m.m. Köparen är skyldig att tillse att de nuvarande styrelseledamöternas styrelseuppdrag i Bolaget upphör på Tillträdesdagen. De aktuella förändringarna ska omedelbart anmälas för registrering hos Bolagsverket genom Köparens försorg.
- 5.5 På Tillträdesdagen ska Säljaren till Köparen överlämna de aktiebrev som uttagits i Bolaget, bolagshandlingar och andra handlingar av betydelse avseende Bolaget som Säljaren eller Bolaget innehar samt de handlingar som Säljaren, Bolaget har rörande Fastigheten.
- 5.6 Köparen förbinder sig att vid nästa ordinarie bolagsstämma i Bolaget tillse att nuvarande styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolagets angelägenheter under förutsättning att Bolagets revisor tillstyrker sådan ansvarsfrihet.
- 5.7 Säljaren ska tillse att Bolagets nuvarande firmatecknare på Tillträdesdagen utställer generalfullmakt för av Köparen anvisade personer att företräda Bolaget intill dess ny firmateckningsrätt blivit registrerad, Bilaga 2.

## **6 Köparens undersökning**

Köparen har uppmanats av Säljaren att genomföra de undersökningar avseende Bolaget och Fastigheten som Köparen bedömt vara nödvändiga. Köparen har tagit del av samtliga handlingar och uppgifter rörande Bolaget och Fastigheten som Köparen bedömt vara av intresse.

Mot denna bakgrund har Köparen accepterat att förvärva Aktierna på villkoren enligt detta Avtal och samtidigt accepterat att Säljaren inte lämnat några ytterligare utfästelser utöver vad som följer av Säljarens uttryckligen lämnade garantier avseende Bolaget och Fastigheten enligt Avtalet.

## **7 Säljarens garantier avseende Bolaget**

Bolaget överläts i befintligt skick. Köparen förklarar sig härmed godta Bolagets skick och avstår från samtliga anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brist med undantag för vad som uttryckligen garanteras nedan. Säljaren garanterar per Tillträdesdagen, om inte annat särskilt anges, vad som anges nedan avseende Aktierna, Säljaren äger Aktierna och inga optionsrätter eller liknande rättigheter belastar dem. Aktierna är inte heller ställda som säkerhet för några förpliktelser.

Säljaren lämnar per Avtalsdagen och Tillträdesdagen följande garantier

- 7.1 Bolagets aktiekapital uppgår till 50 000 kronor.
- 7.2 Bolagets aktuella registreringsbevis framgår av Bilaga 3.
- 7.3 Bolaget innehar registreringshandlingar, stämмо- och styrelseprotokoll, böcker för Bolagets verksamhet och övriga handlingar som upprättats för att driva Bolagets verksamhet och övriga handlingar som upprättats för att driva Bolagets verksamhet, att utöver den generalfullmakt som skall överlämnas till köparen inte finns några av bolaget utställda fullmakter.
- 7.4 Bolaget har inte ingått garantiåtaganden eller gjort andra ansvarsförbindelser.
- 7.5 Bokslutet för Bolaget avseende räkenskapsåret per 2015-05-01 till och med 2016-XX-xx har utförts i enlighet med lag och god redovisningssed. Bilaga 6.
- 7.6 Bolaget är inte part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativa åtgärder eller annat förfarande som pliktär eller binder bolaget.

- 7.7 Bolaget har inte någon gång under de senaste fem åren före Tillträdesdagen haft några anställda.
- 7.8 Bolaget har i alla hänseenden fullgjort sina deklarationsskyldigheter, rapporteringsskyldigheter eller motsvarande. Bolaget har betalat föreskrivna registreringsavgifter till myndigheter och förfallna skatter och avgifter.
- 7.9 Under perioden mellan Avtalets undertecknande och Tillträdesdagen kommer Säljaren endast att ombesörja den löpande skötseln av Bolaget (dock ej nytecknande av lokalhyresavtal eller bostadshyresavtal) och inte vidta några andra väsentliga eller rörelsefrämmande åtgärder utan att dessförinnan inhämta Köparens godkännande.
- 7.10 Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Berga 6:229 i Åkersberga.
- 7.11 Bolaget har på tillträdesdagen inte har några skulder avseende ersättningar eller andra förpliktelser gentemot hittillsvarande styrelseledamöter.
- 7.12 Bolaget har inte underlåtit att lämna någon uppgift eller upplysning till köparen som kan antas vara av väsentlig betydelse för köparens bedömning av aktiernas eller fastighetens värde, som säljaren känner till på tillträdesdagen.

## **8 Fastigheten skick**

- 8.1 Köparen bekräftar att Köparen har haft möjlighet att själv och med sakkunnig hjälp undersöka och besiktiga Fastigheten och att så även skett. Köparen bekräftar även att Köparen undersökt alla de förhållanden som kan ha betydelse för nyttjandet och rådigheten över Fastigheten. Köparen har själv skaffat sig kännedom om bl a planbestämmelser och myndighetsbeslut som kan beröra fastighetens och dess nyttjande.
- 8.2 Köparen har tagit del av samtliga hyresavtal ingångna med Bolagets hyresgäster och har härutöver anmodats att försäkra sig om gällande bygglov, tillstånd etc för den verksamhet som bedrivs av Bolaget i Fastigheten. Köparen har underrättats om att för den händelse bygglov eller tillstånd eller dylikt erfordras för uthyrning av vissa utrymmen, åligger det Köparen att anskaffa eller inhämta sådant. Säljaren lämnar därför ingen garanti med avseende på hyresintäkter eller att uthyrning kan ske i den omfattning och på det sätt som nu sker. Köparen friskriver härigenom Säljaren från allt ansvar hänförligt till vad som nämnts ovan.

- 8.3 Köparen bekräftar att han är medveten om att fastigheten med byggnader och övriga anläggningar med hänsyn till bl.a. ålder och användning kan vara behäftade med dolda fel eller annars avvika från vad Köparen haft anledning räkna med. Det har därför ankommit på Köparen att själv göra erforderliga undersökningar i dessa avseenden. Köpeskillingen är åsatt utifrån dessa förutsättningar.
- 8.4 Fastigheten besväras inte av sökta eller beviljade inteckningar eller inskrivningar utöver vad som framgår av bifogade FDS-utdrag, Bilaga 4.
- 8.5 För Fastigheten föreligger de leverans- och serviceavtal som förtecknats i Bilaga 5.
- 8.6 Samtliga debiterade eller behörigt beslutade kostnader för gatubyggnadsersättning, gatumarkersättning samt anslutningskostnader för VA och el är till fullo betalda.
- 8.7 Fastigheten är försäkrad till fullvärde till och med Tillträdesdagen.
- 8.8 Det finns inte några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten.
- 8.9 Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för fel eller brister i Fastigheten som understiger 500.000 kronor, såväl avseende sådana fel eller brister som Parterna märkt eller bort uppmärksamma, som eventuella fysiska fel eller brister som ingendera parten märkt vid besiktning (så kallade dolda fel). Köparen friskriver även Säljaren från allt ansvar för sådana eventuella inskränkningar i rådigheten och dispositionsmöjligheten beträffande Fastigheten, som ingendera Part känt till eller bort känna till och som beror på myndighetsbeslut eller på annan rättighet som besvärar Fastigheten .
- 8.10 Köparen bekräftar härmed att han har beretts tillfälle att informera sig om Fastighetens geotekniska förutsättningar och förekomst av eventuella föroreningar i mark eller byggnad. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar enligt Miljöbalken och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Säljaren med anledning härav.

## **9 Bristande garantiuppfyllelse**

- 9.1 Skulle i Avtalet lämnade garantier rörande Bolaget, eller Fastigheten brista eller visa sig vara felaktiga, har Köparen med beaktande av de tröskelbelopp som anges nedan som enda påföljd rätt till reduktion av den slutliga köpeskillingen. Om bristen avser en

skattemässigt avdragsgill kostnad ska ersättningen minskas med ett belopp motsvarande tillämplig skattesats.

- 9.2 Avdrag på köpeskillingen enligt ovan ska endast ske i den mån garantibrister sammanlagt överstiger etthundratusen (100.000) kronor. Vid beräkningen av ersättningsbeloppet för samtliga brister ska endast enskilda brister som innebär en rätt till anspråk överstigande femtusen (5.000) kronor tas i beaktande. Vid beräkning av skada ska endast direkt förlust beaktas.
- 9.3 Anspråk som grundar sig på lämnade garantier ska för att få göras gällande framföras till Säljaren skriftligen inom sex (6) månader från Tillträdesdagen varefter Köparen förlorar rätten att åberopa felet eller garantibristen.
- 9.4 Säljaren ska ha rätt (men inte skyldighet) att på egen bekostnad företräda Bolaget vid förhandlingar och processer mot tredje man som framställt sådant krav mot Bolaget som kan anses utgöra avvikelse från en av Säljaren lämnad garanti enligt detta Avtal. Vid sådant förhållande ska Säljaren få fullmakt och erforderlig information från Bolaget.

## **10 Hävning och vite**

- 10.1 För det fall Köparen inte betalar Köpeskillingen enligt p 4 och 5 och inte tillträder Aktierna på sätt som framgår av villkoren i Avtalet eller inte förvärvar aktierna i NYAB, har Säljaren rätt att häva Avtalet.
- 10.2 Vid hävning återgår äganderätten av Aktierna till Säljaren. Köparen ska inte till följd av hävningen ha rätt till ersättning för skada, utlägg eller annan ersättning såsom för nedlagda kostnader med anledning av Avtalet.
- 10.3 Vid Säljarens hävning enligt p 11.1 ovan ska Köparen till Säljaren betala ett vite som uppgår till Handpenningen.

## **11 Sekretess och offentliggörande**

- 12.1 Bestämmelserna och villkoren i detta Avtal är konfidentiella. Part äger inte rätt att, utan andra Partens skriftliga medgivande offentliggöra detta Avtal eller dess innehåll, såvida inte sådan skyldighet föreligger enligt myndighetsbeslut eller lag.

## 12 Övrigt

- 12.1 Ändringar av och tillägg till Avtalet ska, för att vara bindande, vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna.
- 12.2 Reklamationer och andra meddelanden ska lämnas genom rekommenderat brev till Köparens och Säljarens i ingressen angivna eller senare uppgivna adresser.
- 12.3 Fastigheten är inregistrerad för frivillig skattskyldighet.
- 12.4 Svensk lag skall tillämpas på detta Avtal. Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras av allmän domstol.
- 12.5 Ett förvaltningsavtal skall upprättas mellan NYAB och Kanalens Fastighets AB som undertecknas på Tillträdesdagen (Bilaga 10)

\* \* \*

Detta avtal har upprättats i tre exemplar, av vilka parterna tagit var sitt och fastighetsmäklaren ett exemplar.

Stockholm den

\_\_\_\_\_