

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Nacka Stadshus Aktiefbolag

och

Nacka Skarpnäs Fastigheter AB

avseende aktierna i

Goldcup 29080 AB

INNEHÅLL

1.	BAKGRUND	3
2.	DEFINITIONER	3
3.	FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN	5
4.	VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET	5
5.	KÖPESKILLING FÖR AKTIERNA	6
6.	TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN	6
7.	SKADA FÖRE TILLTRÄDESDAGEN	7
8.	TILLTRÄDE	7
9.	SÄLJARENS GARANTIER	9
10.	BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR	13
11.	FRISKRIVNING – FASTIGHETENS SKICK	14
12.	SÄLJARENS OCH KÖPARENS ÅTAGANDE	14
13.	SKALBOLAGSDEKLARATION	15
14.	ÖVRIGA BESTÄMMELSER	15
15.	TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST	16

BILAGOR

Bilaga 1.4 – Köpeavtal

Bilaga 2 (A) – Datarumsmaterialet

Bilaga 2 (B) – Proformabalansräkningen och Köpeskilling

Bilaga 9.2.1 (A) – Registreringsbevis, bolagsordning

Bilaga 9.2.1 (B) – Beslut som ännu inte lett till registrering

Bilaga 9.3.2 – Utdrag ur fastighetsregistret (11 stycken)

Bilaga 9.3.11 – Försäkringsvillkor

DETTA AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL med bilagor ("**Avtalet**") är daterat den [**] december 2021 och har ingåtts mellan:

- (1) **Nacka Skarpnäs Fastigheter AB**, org.nr 556831-3661, c/o Kvalitena AB, Strandvägen 5 A, 114 51 Stockholm ("**Säljaren**")
och
(2) **Nacka Stadshus Aktiebolag**, org. nr 556032-4930, c/o Nacka kommun, 131 81 Nacka ("**Köparen**").

1. BAKGRUND

- 1.1. Säljaren äger samtliga aktier ("**Aktierna**") i det nybildade bolaget Goldcup 29080 AB org.nr 559342-1844 ("**Bolaget**"). Bolaget har ett aktiekapital om 25 000 kronor fördelat på 25 000 aktier med ett kvotvärde om 1 krona per aktie.
- 1.2. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6, 2:7, 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12, 2:13, 2:19 samt Björknäs 1:59, i Nacka kommun ("**Fastigheterna**").
- 1.3. Nacka kommun önskar nyttja Fastigheterna till att bilda ett naturreservat enligt ärende med diarienummer NTN 2021/140 ("**Naturreservatet**"). Kommunfullmäktige i Nacka kommun avser att pröva frågan om bildandet av Naturreservatet under 2021/2022.
- 1.4. Säljaren kommer senast på Tillträdesdagen (enligt definition nedan) att överlåta Fastigheterna till Bolaget på villkor enligt köpeavtal ("**Införsäljningsavtal**"), Bilaga 1.4. Bolaget ska på Tillträdesdagen och före Tillträdet (enligt definition nedan) tillträda Fastigheterna.
- 1.5. Säljaren vill sälja och Köparen vill förvärva Aktierna i Bolaget, och därmed indirekt Fastigheterna, på de villkor som framgår av detta Avtal.

2. DEFINITIONER

I detta Avtal ska nedan angivna begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna. Vid bristande överensstämmelse mellan en definition i denna punkt och en definition i den löpande texten ska den senare definitionen ha företräde:

"**Aktierna**" har den betydelse som anges i punkt 1.1 ovan;

"**Avtal**" avser detta aktieöverlåtelseavtal och samtliga bilagor därtill;

"**Avtalsdagen**" avser den dag Säljaren och Köparen undertecknar detta Avtal;

"**Bankdag**" avser sådan dag då affärsbanker i Sverige (undantaget internetbanker) håller öppet för allmänheten;

"**Bolaget**" har den betydelse som anges i punkt 1.1 ovan;

"**Brist**" avser att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;

"Datarumsmaterialet" avser den information som Säljaren eller dess rådgivare har lämnat till Köparen i samband med s.k. due diligence av Bolaget och Fastigheterna och som framgår av bilagt USB-minne, Bilaga 2 (A);

"Eget Kapital" avser eget kapital i Bolaget per Tillträdesdagen definierat enligt 3 kap. 10a § årsredovisningslagen (1995:1554), inklusive eventuella obeskattade reserver och upparbetat resultat under Bolagets, per Tillträdesdagen, innevarande räkenskapsår minskat med aktuell skattesats;

"Fastigheterna" har den betydelse som anges i punkt 1.2 ovan;

"Förlust" avser den direkta eller indirekta kostnad, brist eller förlust som en Brist innebär för Bolaget eller för Köparen;

"Garantierna" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 9 nedan;

"God Redovisningssed" avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078) och god redovisningssed i Sverige;

"Införsäljningsavtalet" har den betydelse som anges i punkt 1.4 ovan;

"Internlånet" avser Säljarens lån till Bolaget och som per Tillträdesdagen kommer att uppgå till 1 967 689 kronor inklusive upplupen ränta per Tillträdesdagen;

"Köparen" har den betydelse som anges i ingressen;

"Köpeskillingen" har den betydelse som anges i punkt 5.1 nedan;

"Naturreservatet" har den betydelse som anges i punkt 1.3 ovan;

"Närstående" avser sådan fysisk eller juridisk person som anges i 21 kap 1 § aktiebolagslagen (2005:551);

"Part" avser Säljaren eller Köparen var för sig;

"Parterna" avser Säljaren och Köparen gemensamt;

"Proformabalansräkningen" avser Bolagets balansräkning per Tillträdesdagen som upprättats på Avtalsdagen för beräkningen av Köpeskillingen, Bilaga 2 (B);

"Skatt" avser alla direkta och indirekta skatter, källskatter och avgifter, inklusive, men inte begränsat till, inkomstskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, källskatter och fastighetskatt och -avgift och eventuell ränta, skattetillägg eller straffavgift därpå;

"Säljaren" har den betydelse som anges i ingressen;

"Tillträde" avser fullbordandet av de åtgärder som anges i punkterna 8.2-8.4 nedan;

"Tillträdesdagen" avser dagen för genomförandet av Tillträdet, som mellan Parterna bestämts till den Bankdag som infaller tio (10) Bankdagar efter att överklagandefristen för Nacka kommuns Kommunfullmäktiges beslut enligt villkoret i punkt 4.1(a) nedan löpt ut eller, om den tidpunkten skulle infalla senare, tio (10) Bankdagar efter att överklagandefristen för Nacka kommuns Kommunfullmäktiges beslut enligt villkoret i punkt 4.1(d) nedan löpt ut; och

"Överenskommet Fastighetsvärde" avser mellan Parterna överenskommet totalt värde för Fastigheterna om 13 750 000 kronor.

3. FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN

- 3.1. Säljaren överlåter härmed Aktierna, och därmed indirekt Fastigheterna, till Köparen och Köparen förvärvar härmed Aktierna, och därmed indirekt Fastigheterna, 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. VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

- 4.1. Detta Avtal kräver för sin giltighet att följande villkor uppfylls:
 - (a) Nacka kommuns kommunfullmäktige senast den [datum] godkänner bildadet av Naturreseratet där Fastigheterna ska ingå enligt ärende [**] genom beslut som senare vinner laga kraft;
 - (b) [Styrelsen i Köparen senast den [datum] godkänner förvärvet av Aktierna, och därmed indirekt Fastigheterna, på de villkor som följer av detta Avtal;]
 - (c) Nacka kommuns kommunfullmäktige senast den [datum] godkänner förvärvet av Aktierna, och därmed indirekt Fastigheterna, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft.; och
 - (d) Nacka kommuns kommunfullmäktige senast den [datum] godkänner förvärvet av Aktierna, och därmed indirekt Fastigheterna, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft.
- 4.2. För det fall villkoren för Avtalets giltighet enligt punkterna 4.1(a)-(d) ovan inte uppfyllts inom tidsfristerna ovan upphör detta Avtal automatiskt att gälla, i vilket fall Avtalet omedelbart upphör med undantag för bestämmelserna i punkt 15 (*tillämplig lag och tvistlösning*) nedan. Samtliga fullgjorda prestationer ska återgå. Ingenta Part har rätt till ersättning från den andra Parten med anledning av Avtalets upphörande i ett sådant fall.
- 4.3. Med undantag för vad som framgår av punkt 4.2 ovan gäller följande. Om villkoret enligt punkt 4.1(a) ovan inte har uppfyllts senast den [datum], har Köparen en ensidigt rätt att skriftligen efterge villkoret i punkt 4.1(a) ovan genom att senast den [datum] informera Säljaren genom e-postmeddelande enligt punkt 14.1 nedan. Avtalet ska efter ett sådant

meddelande inte längre för sin giltighet vara villkorat av att Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutar att bilda Naturreservatet.

- 4.4. Part ska utan dröjsmål informera den andre Parten när villkoren i punkt 4.1 ovan är uppfyllda genom e-postmeddelande enligt punkt 14.1 nedan.

5. KÖPEKILLING FÖR AKTIERNA

- 5.1. Köpeskillingen för Aktierna ska motsvara summan av
- (i) Eget Kapital i Bolaget per Tillträdesdagen, *plus*
 - (ii) skillnaden mellan
 - a) Överenskommet Fastighetsvärde och
 - b) Fastigheternas bokförda värde i Bolaget per Tillträdesdagen (exklusive stämpelskatt), minus
 - (iii) ett överenskommet avdrag för latent skatt om 1 843 429 kronor ("**Köpeskillingen**").
- 5.2. Köpeskillingen är beräknad till 9 964 571 kronor och har beräknats utifrån Proformabalansräkningen samt med tillägg för vad som anges i punkt 5.1 ovan.
- Köpeskillingen ska erläggas enligt nedan:*
- 5.3. Köparen ska erlægga Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen genom insättning på av Säljaren anvisat konto.
- 5.4. Köparen ska utöver betalning enligt punkt 5.3 ovan på Tillträdesdagen tillse att Bolaget löser Internlånet genom betalning till bankkonto anvisat av Säljaren.

6. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

Förvaltning

- 6.1. Om annat inte framgår av detta Avtal förbinder sig Säljaren att under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen förvalta Bolaget på sedvanligt sätt och inte utan Köparens skriftliga godkännande säga upp, ändra, träffa eller ingå väsentliga avtal eller fatta eller verkställa viktigare beslut angående Bolaget.
- 6.2. Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, fortsätta att förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig vidare under samma tid, om annat inte framgår av detta Avtal, att inte utan Köparens

skriftliga godkännande säger upp, ändrar eller träffar nya nyttjanderättsavtal, ingår andra väsentliga avtal eller fattar eller verkställer viktigare beslut angående Fastigheterna.

Bankkonton

- 6.3. Säljaren ska senast fem (5) Bankdagar före Tillträdesdagen skriftligen meddela Köparen till vilket/vilka konto(n) Köpeskillingen samt Internlånet ska erläggas.

7. SKADA FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

- 7.1. 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.
- 7.2. Skulle Fastigheterna drabbas av brand eller annan skada under perioden från Avtalsdagen till och med Tillträdet ska överlåtelsen av Aktierna ändå fullgöras på Tillträdesdagen i enlighet med punkt 8.2-8.3 nedan, varvid Köparen ska vara kompenserad genom Säljarens rätt till försäkringsersättning. Säljaren ska kompensera Köparen för utgående självrisk samt den Förlust som Bolaget eller Köparen drabbas av i anledning av skadan och som inte täcks av försäkringen.
- 7.3. Om Förlust som inte täcks av försäkringen överstiger 350 000 kronor äger Säljaren säga upp detta avtal till upphörande. Samtliga fullgjorda prestationer ska återgå. Ingen Part har rätt till ersättning från den andra Parten med anledning av Avtalets upphörande.
- 7.4. Köpeskillingen och Överenskommet Fastighetsvärde eller Fastigheternas bokförda värde ska inte beakta eventuella skadefall som inträffar avseende Fastigheterna.

8. TILLTRÄDE

- 8.1. Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen med start klockan 10.00 i Foyen Advokatfirmas lokaler på adressen Regeringsgatan 38 i Stockholm, eller annan plats som Parterna kommer överens om.
- 8.2. På Tillträdesdagen ska Köparen:
- (a) erlægga Köpeskillingen enligt punkt 5.2 ovan med Tillträdesdagen som valuteringsdag; och
 - (b) tillse att Bolaget löser Internlånet, med Tillträdesdagen som valuteringsdag, genom betalning till det konto som Säljaren anvisat i enlighet med punkt 5.3 ovan.
- 8.3. På Tillträdesdagen ska Säljaren:
- (a) tillse att Bolaget ingår Införsäljningsavtalet och tillträder Fastigheterna i enlighet med Införsäljningsavtalet och till Köparen överlämna
 - (i) Införsäljningsavtalet i original; och
 - (ii) vederbörligen undertecknat och bevittnat/bevittnade ovillkorat/ovillkorade köpebrev i original avseende Bolagets förvärv av Fastigheterna enligt

Införsäljningsavtalet samt övriga handlingar som är nödvändiga för att Bolaget ska erhålla full lagfart för Fastigheterna (inklusive, i förekommande fall, värdeintyg som Säljaren ansvarar för och bekostar);

- (b) till Köparen överlämna till Aktierna hörande aktiebrev vederbörligen transporterade till Köparen;
- (c) till Köparen överlämna Bolagets aktiebok i vilken Köparen har antecknats som ägare till Aktierna;
- (d) till Köparen överlämna revers i original avseende Internlånet (med påskrift om makulering);
- (e) [tillse att alla elektroniska pantbrev i Fastigheterna finns tillgängliga för Köparen i Lantmäteriets ägararkiv samt] överlämna samtliga skriftliga pantbrev i Fastigheterna till Köparen;
- (f) till Köparen överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Fastigheternas mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen. Köparen ska bekräfta mottagandet av dessa handlingar. Säljaren förbehåller sig rätten att upprätta kompletterande handlingar i enlighet med vad som stadgas i 8a kap. 15 § andra stycket mervärdesskattelagen och i övrigt ändra eller justera handlingarna såsom nödvändigt;
- (g) tillse att av Köparen framtagna generalfullmakter undertecknas i tre exemplar för av Köparen anvisade personer att företräda Bolaget intill dess att ny firmateckningsrätt har blivit registrerad hos Bolagsverket (generalfullmakten ska uttryckligen omfatta behörighet om överlåtelse av fast egendom); och
- (h) hålla samtliga bolagshandlingar beträffande Bolaget och samtliga handlingar beträffande Fastigheterna som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av indirekt ägare till Fastigheterna (så som Bostadshyresavtalen och samtliga övriga avtal för Bolaget och Fastigheterna) och som Säljaren har i sin besittning tillgängliga för Köparen vid en tid och plats som Parterna kommer överens om.

8.4. De åtgärder som anges i punkterna 8.2 och 8.3 ovan ska genomföras vid ett och samma tillfälle och anses utgöra en och samma transaktion. Om någon av dessa åtgärder inte genomförs ska Tillträdet endast anses ha skett om den Part, som inte ansvarat för genomförandet av åtgärden, medger att Tillträde ändå ska anses ha skett. Ett medgivande enligt ovan ska inte ha någon påverkan på Parts eventuella rätt till kompensation för motpartens bristande uppfyllelse av detta Avtal eller rätt att kräva fullgörelse av sådan kompensation.

8.5. Om Tillträdet inte sker i enlighet med punkterna 8.2 och 8.3 ovan, och om detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser i punkterna 8.2 och 8.3 ovan, ska ny dag för Tillträde sättas ut inom tre (3) Bankdagar. Vid sådan förskjutning av Tillträdesdagen ska Part äga rätt att begära skadestånd från den felande Parten. Sker inte Tillträde då heller är Köparen, i fall av Säljarens bristande uppfyllelse, eller

Säljaren, i fall av Köparens bristande uppfyllelse, berättigad att genom skriftligt meddelande till den andra Parten:

- (a) häva Avtalet och kräva skadestånd från den felande Parten, eller
- (b) begära fullgörelse etc. och innehålla leverans av Aktierna/Köpeskillingen/Internlånet till dess att full betalning/leverans av Aktierna erhållits.

- 8.6. Säljarens skadeståndsansvar enligt punkt 8.5 ska vara begränsat till direkt skada.
- 8.7. På Tillträdesdagen ska Köparen, omedelbart efter att Säljaren uppfyllt vad som anges i punkt 8.3 ovan, hålla extra bolagsstämma i Bolaget, vid vilken Köparen ska utse ny styrelse, firmatecknare och revisorer samt omedelbart efter bolagsstämman per e-post anmäla förändringarna för registrering hos Bolagsverket.
- 8.8. Säljaren ska tillse att nuvarande revisor för Bolaget presenterar för Köparen och inlämnar till Bolagsverket en redogörelse enligt 9 kap. 23 § Aktiebolagslagen och en underrättelse enligt 9 kap. 23a § Aktiebolagslagen.
- 8.9. Säljaren svarar för att Bolagets nuvarande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter 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.
- 8.10. Köparen ska skyndsamt efter Tillträdesdagen tillse att Bolaget till Bolagsverket anmäler de förändringar i registret över verkliga huvudmän som föranleds av överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.
- 8.11. Samtliga Köparens betalningar som anges ovan i punkt 8.2 ovan ska göras till fullo med Tillträdesdagen som valuteringsdag och utan rätt för Köparen att till någon del innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren.
- 8.12. Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 8.2-8.3 ovan utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

9. SÄLJARENS GARANTIER

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

9.1. Behörighet

- 9.1.1. Säljaren är vederbörligen bildad i enlighet med tillämplig lag.
- 9.1.2. Säljaren har erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga dokument relaterade till Avtalet.

9.2. **Bolaget och Aktierna**

- 9.2.1. Bolaget är ett svenskt aktiebolag vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag och uppgifterna i Bolagets registreringsbevis och bolagsordning samt pågående registreringsärende, vilka samtliga framgår av Bilaga 9.2.1 (A), är korrekta, fullständiga och aktuella på Avtalsdagen och att beslut fattats vilka ännu inte lett till registrering enligt Bilaga 9.2.1 (B).
- 9.2.2. Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga av Bolaget utgivna aktier. Aktierna är på Tillträdesdagen fria från panträtt och andra begränsande sakrätter och det föreligger ingen inskränkning vad avser Säljarens rätt att överlåta Aktierna. Inga konvertibler, kapital- eller vinstandelsbevis, teckningsoptioner eller dylikt är per Tillträdesdagen utestående i Bolaget.
- 9.2.3. Bolaget kommer att ha utfärdat aktiebrev för Aktierna per Tillträdesdagen. Bolagets aktiekapital uppgår till 25 000 kronor och är fördelat på 25 000 aktier och representerar Bolagets hela aktiekapital.
- 9.2.4. Bolaget är nybildat s.k. lagerbolag och har sedan dess bildande inte bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva och tillträda Fastigheten samt förvärvat rättigheter och skyldigheter enligt de avtal som framgår av detta Avtal.
- 9.2.5. Bolaget (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent.
- 9.2.6. Bolaget har inte några skulder, med undantag för vad som framgår av Proformabalansräkningen, samt har inte ingått eller är bundet av några ansvarsförbindelser eller borgens- eller garantiåtaganden.
- 9.2.7. Bolaget har, utöver Internlånet, inte från Säljaren eller någon av dess Närstående erhållit något villkorat aktieägartillskott eller annat tillskott som innefattar någon form av återbetalningsskyldighet.
- 9.2.8. Bolaget har full och oinskränkt äganderätt och dispositionsrätt till de tillgångar som har upptagits i Proformabalansräkningen. Bolagets kassa och banktillgodohavanden kan omgående efter Tillträdet disponeras utan några inskränkningar.
- 9.2.9. Bolaget har tillgång till samtliga bolagsdokument, registreringshandlingar, protokoll och redovisningshandlingar för Bolagets verksamhet och dessa är i all väsentlighet kompletta och korrekta.
- 9.2.10. Bolaget varken har eller har haft några anställda och ingen person har rätt till anställning hos Bolaget, Köparen eller någon av dess Närstående till följd av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

9.3. Fastigheterna

- 9.3.1. Bolaget är per Tillträdesdagen civilrättslig ägare av Fastigheterna och det föreligger inga hinder för Bolaget att erhålla full lagfart för Fastigheterna.
- 9.3.2. Fastigheterna besväras inte av andra sökta eller beviljade inteckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra rättigheter eller belastningar och har inte andel i samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår av utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 9.3.2, eller vad som i övrigt anges i detta Avtal.
- 9.3.3. På Tillträdesdagen efter Tillträdet kommer inte något av de pantbrev som tagits ut i Fastigheterna att vara föremål för pantsättning, utan pantbreven kan överlämnas till Köparen i enlighet med punkt 8.3(e).
- 9.3.4. Inga förelägganden hänförliga till Fastigheterna eller Bolaget har per Avtalsdagen mottagits från domstol eller annan myndighet och något sådant föreläggande förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.
- 9.3.5. Samtliga föremål på Fastigheterna som kan utgöra fastighets- eller byggnadstillbehör utgör sådana fastighets- eller byggnadstillbehör.
- 9.3.6. Samtliga åtgärder på, och all användning av, Fastigheterna har under Säljarens innehavstid skett i enlighet med tillämpliga bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 9.3.7. Några tvister avseende Fastigheterna eller Bolaget föreligger inte per Avtalsdagen och några sådana förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.
- 9.3.8. Inga entreprenader har beställts eller är pågående på Fastigheterna.
- 9.3.9. Inga hyresgästpassningar eller övriga arbeten och underhållsåtgärder har beställts eller är pågående på Fastigheterna.
- 9.3.10. På Fastigheterna belöpande och förfallna anslutningsavgifter och andra offentliga avgifter har till fullo erlagts.
- 9.3.11. Fastigheterna är försäkrad till och med Tillträdesdagen mot brand och annan skada eller förlust enligt försäkringsvillkoren enligt Bilaga 9.3.11. På Avtalsdagen föreligger inga försäkringsfall som inte blivit till fullo reglerade.
- 9.3.12. Fastigheten belastas inte av några arrende-, hyres- eller andra nyttjanderättsavtal, om inte annat framgår av detta Avtal.

9.4. **Skatter**

- 9.4.1. Ingen Skatt kommer att påföras Bolaget på grund av omständigheter som inträffat innan Tillträdesdagen, och all Skatt avseende Bolaget som förfallit till betalning har till fullo betalats och all Skatt som ska innehållas av Bolaget för någon annan persons räkning har till fullo innehållits.
- 9.4.2. Bolaget har fullgjort sina skyldigheter med avseende på skatteavdrag, redovisning av och inbetalning av skatter.
- 9.4.3. På Avtalsdagen pågår inte några skatterevisioner avseende Bolaget och det finns ingen anledning att anta att sådan revision kommer att genomföras på grund av omständighet hänförlig till tiden innan Tillträdesdagen.
- 9.4.4. På Avtalsdagen är inte Bolaget part i någon skatteprocess eller ansökan om förhandsbesked.
- 9.4.5. Alla skattedeclarationer som Bolaget är skyldig att ge in till skattemyndighet har lämnats in i rätt tid och är korrekta och fullständiga.
- 9.4.6. Bolaget har inte beviljats uppskov med betalning av stämpelskatt.

9.5. **Miljö**

- 9.5.1. Fastigheterna är inte så förorenade att de medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön enligt nu gällande lagstiftning och bestämmelser och användningssätt industri.
- 9.5.2. Varken Säljaren eller Bolaget har genom avtal åtagit sig ansvar för sanering av förorenad mark inom Fastigheterna och inga krav på sådan sanering eller ersättning grundad på krav enligt miljöbalken har per Avtalsdagen framställts till Säljaren eller Bolaget avseende Fastigheterna.

9.6. **Information**

Uppgifterna i Datarumsmaterialet är i allt väsentligt korrekta och inte vilseledande samt i allt väsentligt fullständiga. Det har inte utelämnats någon information som för en normal köpare är av betydelse vid ett förvärv av Fastigheterna. Denna informationsgaranti omfattar inte information som återfinns i externa konsultrapporter som ingår i Datarumsmaterialet. Informationsgarantin omfattar inte heller s.k. framåtblickande information eller uppgifter som angivits vara schabloner eller budget eller liknande.

10. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR

- 10.1. Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa Bristen på egen bekostnad om det kan ske utan olägenhet för Köparen, Bolaget eller nyttjanderättshavare på Fastigheterna och inom trettio (30) 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 som krona för krona motsvarar Förlusten med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 10.1. Någon annan påföljd kan inte göras gällande.
- 10.2. Om Bristen avser en skattemässigt avdragsgill kostnad, eller om en obeskattad reserv är mindre än vad som angivits, eller om beskattningsbar intäkt bortfaller, ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen reduceras med vid beskattningstillfället gällande inkomstskattesats.
- 10.3. 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 eller annan och som är hänförligt till Bristen.
- 10.4. Om Bristen avser en tillkommande kostnad eller avgående intäkt av återkommande slag ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen begränsas till den direkta kostnaden, bristen eller förlusten krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller vinstmultipel.
- 10.5. Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Brist om det sammanlagda beloppet för Bristerna överstiger 350 000 kronor, varvid ersättning ska utgå från första kronan. Vid beräkning av ersättningen ska endast enskilda Brister överstigande 50 000 kronor tas i beaktande. Förluster som är hänförliga till samma grund ska räknas som en Förlust.
- 10.6. Det sammanlagda ersättningsbeloppet för Bristerna ska under inga omständigheter överstiga 50 procent av Överenskommet Fastighetsvärde.
- 10.7. Begränsningarna i punkterna 10.5 och 10.6 ovan ska inte tillämpas avseende Brist i garanti enligt punkterna 9.1 (Behörighet), 9.2.2 (Äganderätt till Aktierna m.m.), 9.3.1 (Civilrättslig ägare till Fastigheterna och inga inskrivningshinder), 9.3.2 (Ingen pantsättning) och 9.4 (Skatter).
- 10.8. Krav avseende Brist ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom fyrtiofem (45) Bankdagar från den tidpunkt då Köparen eller Bolaget upptäckte Bristen dock senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen, dock att krav i anledning av Brist avseende Skatter får framställas inom tre (3) månader från det att Köparen erhöll slutligt beslut i frågan som inte kan överklagas.
- 10.9. Ingen ersättningsskyldighet avseende Brist ska uppkomma
 - 10.9.1. om Bristen hänför sig till förhållande som Köparen eller dess företrädare, anställda eller rådgivare känner till per Avtalsdagen eller som klart och tydligt framgår av Datarumsmaterialet;
 - 10.9.2. om och i den utsträckning Bristen täcks av en reservering i Proformabalansräkningen; och

- 10.9.3. om och i den utsträckning kravet på grund av Bristen uppstått som en följd av lagstiftning som per Avtalsdagen ännu inte trätt i kraft eller om kravet uppkommer som en följd av en höjning av de skattesatser som per Avtalsdagen är tillämpliga eller någon annan ändring av per Avtalsdagen gällande praxis.
- 10.10. Köparen ska inom skälig tid underrätta Säljaren om krav som riktas mot Bolaget av utomstående (inklusive Skatteverket), vilka kan leda till anspråk mot Säljaren. Bolaget får inte ingå förlikning eller motsvarande i fråga som kan leda till anspråk på grund av Garantierna utan Säljarens föregående skriftliga godkännande (sådan godkännande får inte oskäligen förvägras). Underlåtenhet av Köparen att uppfylla det ovan nämnda ska medföra att Köparen förlorar rätten att göra sådant anspråk gällande mot Säljaren till den del Köparens underlåtenhet lett till att skadan förvärrats.

11. FRISKRIVNING – FASTIGHETENS SKICK

- 11.1. Köparen har uppmanats av Säljaren att genomföra en undersökning avseende legala, tekniska, miljömässiga och finansiella förhållanden (s.k. due diligence) av Fastigheterna och Bolaget. Köparen har genomfört en undersökning av Fastigheterna och Köparen har därvid även i önskad omfattning besökt Fastigheterna för utförande av miljö och teknisk undersökning av Fastigheterna. Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti eller utfästelse beträffande Aktierna, Bolaget eller Fastigheterna än Garantierna (till undvikande av oklarheter äger Köparen rätt att fullt ut förlita sig på Säljarens övriga åtaganden enligt Avtalet).
- 11.2. Med undantag för Garantierna och Säljarens övriga uttryckliga åtaganden enligt Avtalet friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av författning eller på annan grund, inklusive jordabalken, köplagen och miljöbalken. Köparen friskriver således Säljaren från allt ansvar vad gäller såväl Bolaget som Fastigheterna för köprättsliga fel, faktiska fel och brister, rådighetsfel och så kallade dolda fel med undantag för vad som uttryckligen anges i Garantierna och Säljarens övriga åtaganden enligt Avtalet.

12. SÄLJARENS OCH KÖPARENS ÅTAGANDE

- 12.1. Av punkt 1.3 ovan framgår att Nacka kommun avser att nyttja Fastigheterna till att bilda Naturreservatet samt att Kommunfullmäktige i Nacka kommun avser att pröva frågan om bildandet av Naturreservatet under 2021/2022. Säljaren åtar sig att inte överklaga något kommunalt beslut i anledning av inrättande av Naturreservatet och åtar sig även att tillse att Kvalitena AB (publ) org.nr 556527-3314, eller Lantmännen Fastigheter AB, org.nr 556017-8443, inte heller överklagar något kommunalt beslut i anledning av inrättande av Naturreservatet.
- 12.2. Köparen ska verka för att Kommunstyrelsen i Nacka kommun genom separat beslut och till marknadspris markanvisar ett område i Orminge Centrum omfattande ca 10 000 kvm ljus BTA bostäder till Säljaren eller av Säljaren anvisad part. Nacka

kommuns program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal ska gälla för markanvisningen.

13. SKALBOLAGSDEKLARATION

Säljaren ska inom fyrtiofem (45) dagar från Tillträdesdagen framlägga och Bolagets firmatecknare underteckna skalbolagsdeklaration. Till deklarationen ska fogas särskilt bokslut enligt 25 a kap. 11 § p. 2 inkomstskattelagen (1999:1229), som ska ligga till grund för beräkningen av Bolagets resultat. Säljaren ska posta eller ge in deklarationen till Skatteverket, så att den kommit Skatteverket tillhanda senast inom sextio (60) dagar räknat från Tillträdesdagen. För den händelse Skatteverket kräver särskild säkerhet ska sådan säkerhet ställas av Säljaren. 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.

14. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

14.1. Meddelanden

Alla meddelanden till Part under detta Avtal ska skickas med rekommenderat brev, bud eller e-post och ska betraktas som mottagna av den andra Parten vid överlämnandet om meddelandet överlämnats med bud, tre (3) Bankdagar efter avsändandet om meddelandet har skickats med rekommenderat brev och, om meddelandet har skickats med e-post, när mottagaren manuellt bekräftar mottagandet. Meddelande 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 med referens "*Meddelande angående Nacka Skarpnäs*".

Till Säljaren: [**]

Med kopia till: [**]

Till Köparen: [**]

Med kopia till: Henrik Ståhlberg
Foyen Advokatfirma
Regeringsgatan 38
Box 7229
103 89 Stockholm
henrik.stahlberg@foyen.se

Meddelande som skickas som kopia enligt ovan ska endast anses vara för kännedom.

14.2. Offentliggörande

Part har inte rätt att utfärda pressrelease avseende detta Avtal eller transaktionen i enlighet med detta Avtal om inte den andra Parten på förhand samtyckt till sådan release (sådan samtycke ska inte oskäligen innehållas eller försenas). Oavsett detta ska Part inte vara förhindrad att offentliggöra information som Parten måste lämna enligt tillämplig lag eller enligt beslut av domstol eller annan myndighet. Sådant offentliggörande ska dock, i den utsträckning det är möjligt, göras i samråd med den andra Parten.

14.3. Fullständig reglering och ändringar

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

14.4. Kostnader

Vardera Part ska svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.

14.5. Överlåtelse

Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.

15. TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST

15.1. Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

15.2. Tvist i anledning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol.

signatursida följer

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

Nacka Skarpnäs Fastigheter AB

Nacka Stadshus Aktiebolag

Namn:

Namn:

Namn:

Namn:

BORGENSFÖRBINDELSE - SÄLJAREN

För det rätta fullgörandet av Säljarens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal går undertecknad ägare till Säljaren i borgen såsom för egen skuld (*proprieborgen*). Borgensåtagandet är obegränsat i tid och till belopp. Tillämplig lag och tvistelösning i enlighet med punkt 15 i detta Avtal ska gälla även för denna borgensförbindelse.

[]**

Namn: