

Kommunstyrelsens förslag till  
antagande av aktieöverlåtelseavtal  
rörande förvärv av Rangeringen 1,  
Kävlinge  
Ärende 9  
KS 2018/120

Kommunfullmäktige

# Aktieöverlåtelseavtal – förvärv av fastighet Rangeringen 1, Kävlinge

## Förslag till beslut

Kommunfullmäktiges beslut

Aktieöverlåtelseavtalet för Fastighetsbolaget Rangeringen AB (organisationsnummer 559146-5835) godkänns och därigenom förvärva fastigheten Rangeringen 1 i Kävlinge, för en köpeskilling om 12 800 000 kronor. Kommunen tillträder Fastighetsbolaget Rangeringen AB den 2020-07-01.

Följande funktioner till ledamöter i Fastighetsbolaget Rangeringen ABs styrelse utses:

kommundirektör (Mikael Persson)

ekonomichef (Victoria Galbe)

strategisk planeringschef (Fredric Palm) samt

revisorer/revisionsbolag.

Kommunen kommer att meddela Bolagsverket vilka personer som besitter dessa funktioner inför tillträdet av bolaget.

Den blivande styrelsen i Fastighetsbolaget Rangeringen AB får i uppdrag att reglera fastigheten Rangeringen 1 till den intilliggande fastigheten Rangeringen 5 (som är i kommunens ägo) och därefter avveckla och likvidera bolaget. Kommunfullmäktige beslutar att budgetera 5 000 000 kronor för lösen av bolagets skulder från införsäljningen av fastigheten, stämpelskatt och expeditonsavgift, bolagsavvecklingen samt kostnader för lantmäteriförrättningar.

Ovan nämnda investeringsanslag, om totalt 17 800 000 kronor, ska arbetas i budget för år 2020.

Expolateringsprojekt för "kvarteret Rangeringen" öppnas och tillförs fastigheten Rangeringen 5 och nu aktuell (Rangeringen 1) till exploateringsprojektet.

## Ärendebeskrivning

Kävlinge kommun avser att genom förvärv av Fastighetsbolaget Rangeringen AB (org nr. 559146-5835) förvärva fastigheten, Rangeringen 1 i Kävlinge. Kommunen kommer att avveckla och likvidera bolaget efter att man har reglerat över fastigheten till intilliggande kommunalägd fastighet. Kommunen väljer följande funktioner till ledamöter i Fastighetsbolaget Rangeringen ABs styrelse, kommundirektör, ekonomichef, strategisk planeringschef, samt revisor och att dessa personer ska meddelas Bolagsverket innan kommunen tillträder bolaget.

Fastighetsförvärvet är ett strategiskt förvärv för att utöka Kävlinge kommuns strategiska markreserv. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till och utgör en del av den nya stadsdelen - Stationsstaden. Kommunen äger idag intilliggande fastigheter (Rangeringen 5, Exporten 12,

Kävlinge 36:7), men äger i övrigt mycket lite mark i den nya stadsdelen. Genom det aktuella förvärvet kan kommunen medverka till den påbörjade stadsomvandlingen.

Fastigheten inrymmer i dag en trävaruhandel (Hejdes/Woddy). Samtliga byggnader inom fastigheten Rangeringen 1 avses att rivas.

Kommunen vill placera ett nytt badhus inom kvarteret Rangeringen, där detta fastighetsförvärv utgör den sista viktiga pusselbiten. Kommunen avser att direkt påbörja ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra ett badhus så att den kan vara klar när kommunen tillträder bolaget/fastigheten. Utöver badhuset kommer kvarteret Rangeringen sannolikt även innehålla bostäder.

## Beslutsunderlag

- [Här kommer namnet på de handlingar som ligger till grund för beslutsförslaget hämtas in automatiskt. Du behöver inte skriva något under denna rubrik.]

Mats Svedberg  
Kanslichef

### **Beslutet ska skickas till**

#### **För kännedom**

Victoria Galbe, ekonomichef  
Anders Lindahl, ekonom  
Johan Andersson, ekonom

#### **För verkställighet**

Fredric Palm, strategisk planeringschef

**AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL**  
avseende samtliga aktier i  
**Fastighetsbolaget Rangeringen AB**  
mellan  
**Hejdes Trävaru Aktiebolag**  
och  
**Kävlinge kommun**

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1.	BAKGRUND .....	3
2.	DEFINITIONER .....	3
3.	KÖP OCH FÖRSÄLJNING AV AKTIERNA .....	5
4.	FASTIGHETEN DRABBAS AV SKADA PÅ ELLER FÖRE TILLTRÄDESDAGEN .....	5
5.	PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN .....	5
6.	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN .....	6
7.	ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN .....	7
8.	SÄLJARENS GARANTIER .....	8
9.	FRISKRIVNING .....	10
10.	AVVIKELSE FRÅN GARANTI M.M. ....	10
11.	NY DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN .....	11
12.	SÄLJARENS ÅTAGANDE .....	11
13.	ÄNDRING OCH TILLÄGG .....	11
14.	VILLKOR .....	11
15.	TVISTER .....	11
16.	ÖVERLÅTELSE .....	12

**BILAGOR**

Bilaga 1.4	Fastighetsöverlåtelseavtalet
Bilaga 5.5	Försäkringsvillkor
Bilaga 8.1	Registreringsbevis
Bilaga 8.3	Bolagsordning
Bilaga 8.13	FDS-utdrag

DETTA AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL ("Avtalet") är träffat dagen för undertecknande av Avtalet mellan:

- (1) **Hejdes Trävaru Aktiebolag**, org.nr 556050-1529, Bygdegatan 1, 244 31 Kävlinge ("Säljaren"); och
- (2) **Kävlinge kommun**, org.nr 212000-1058, 244 80 Kävlinge ("Köparen").

## 1. BAKGRUND

- 1.1 Fastighetsbolaget Rangeringen AB, org.nr 559146-5835, med adress c/o Hejdes Trävaru Aktiebolag, Bygdegatan 1, 244 31 Kävlinge ("**Bolaget**") har ett registrerat aktiekapital om 50 000 kronor fördelat på 500 aktier ("**Aktierna**") med ett kvotvärde per aktie om 1 000 kronor.
- 1.2 Säljaren äger 100 procent av Aktierna i Bolaget.
- 1.3 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Kävlinge Rangeringen 1 ("**Fastigheten**").
- 1.4 Säljaren ska på eller i anslutning till Avtalsdagen överlåta Fastigheten till Bolaget i enlighet med bilagt fastighetsöverlåtelseavtal, Bilaga 1.4 ("**Fastighetsöverlåtelseavtalet**").
- 1.5 Säljaren önskar överlåta Aktierna och Köparen önskar förvärva Aktierna, och därigenom även indirekt Fastigheten för den ersättning och på de villkor som anges i Avtalet.

## 2. DEFINITIONER

Följande definierade begrepp ska när de används i Avtalet anses ha den betydelse som följer av denna punkt 2, i såväl singularis- som pluralisform:

" <b>Aktierna</b> "	avser de aktier som anges i punkten 1.1;
" <b>Avtalet</b> "	avser detta aktieöverlåtelseavtal och alla dess bilagor;
" <b>Avtalsdagen</b> "	avser dagen för undertecknandet av Avtalet;
" <b>Bankdag</b> "	avser en dag då banker (undantaget internetbanker) i Sverige generellt är öppna för normal affärsverksamhet;
" <b>Bolaget</b> "	avser det bolag som anges i punkten 1.1;
" <b>Fastigheten</b> "	avser den fastighet som anges ovan i punkten 1.3;
" <b>Garantierna</b> "	avser garantierna återgivna i punkten 8;
" <b>Garantiavvikelse</b> "	avser avvikelse från någon av Garantierna;

<b>”Koncernintern Skuld”</b>	avser Bolagets kapital- och ränteskuld till Säljarens Koncern på Tillträdesdagen (vilket inkluderar eventuella avgifter för förtida inlösen) med avdrag för Bolagets fordringar på Säljarens Koncern, och som på Tillträdesdagen beräknas uppgå till [fyramiljonersjuhundraåttiosjutusentrehundratjugofem (4 787 325) kronor];
<b>”Köparen”</b>	avser den köpare som anges i Avtalets ingress;
<b>”Köpeskillingen”</b>	avser köpeskillingen för Aktierna som framgår av punkten 3.1.
<b>”Part”</b>	avser Säljaren och Köparen var för sig;
<b>”Parter”</b>	avser Säljaren och Köparen gemensamt;
<b>”Preliminära Köpeskillingen”</b>	avser den preliminära köpeskillingen för Aktierna om [12 671 360] kronor, baserad på antagna värden för Bolagets eget kapital om 50 000 kronor och Fastighetens bokförda värde per Tillträdesdagen om [4 787 325] kronor;
<b>”Skatter”</b>	avser svenska och utländska skatter och avgifter, såsom bland annat inkomstskatt, mervärdesskatt, punktskatt, sociala avgifter, arbetsgivaravgifter, statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift, jämte skatte- eller avgiftstillägg, dröjsmåls- och intäktsräntor, och restavgifter;
<b>”Säljaren”</b>	avser den säljare som anges i Avtalets ingress;
<b>”Säljarens Koncern”</b>	avser Säljaren och bolag eller annan juridisk person som från tid till annan är under direkt eller indirekt kontroll av Säljaren eller under kontroll av samma ägare som kontrollerar Säljaren;
<b>”Tillträdet”</b>	ska ha den betydelse som följer av punkten 6;
<b>”Tillträdesbokslut”</b>	avser Bolagets resultat- och balansräkning upprättade per Tillträdesdagen enligt lag och god redovisningssed;
<b>”Tillträdesdag”</b>	avser den 1 juli 2020, men om villkoret i punkten 14 nedan då inte är uppfyllt ska istället Tillträdesdagen infalla på den 10:e Bankdagen efter att villkoret har uppfyllts;
<b>”Överenskommet Fastighetsvärde”</b>	avser det överenskomna värdet för Fastigheten per Tillträdesdagen vilket är nittonmiljoner (19 000 000) kronor.

### **3. KÖP OCH FÖRSÄLJNING AV AKTIERNA**

- 3.1 I enlighet med de villkor som anges i Avtalet överlåter och försäljer Säljaren Aktierna, innefattande alla till Aktierna hörande rättigheter, till Köparen för Köpeskillingen som ska motsvara summan av:
- (i) ett belopp motsvarande Bolagets eget kapital per Tillträdesdagen enligt Tillträdesbokslutet, plus
  - (ii) ett belopp motsvarande hela skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och summan av det bokförda värdet av Fastighetens mark, byggnader och övriga materiella anläggningstillgångar på Tillträdesdagen (inklusive stämpelskatt för Bolagets förvärv av Fastigheten) enligt Tillträdesbokslutet, minus
  - (iii) ett belopp motsvarande elva (11) procent av skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastighetens skattemässiga restvärde på Tillträdesdagen (såsom avdrag för s.k. latent skatt).
- 3.2 Äganderätten och alla andra rättigheter som hör till Aktierna ska övergå till Köparen på Tillträdesdagen mot Köparens fullgörande av alla sina förpliktelser på Tillträdesdagen.
- 3.3 Utöver Köpeskillingens erläggande ska Köparen tillse att Bolaget löser Koncernintern Skuld.

### **4. FASTIGHETEN DRABBAS AV SKADA PÅ ELLER FÖRE TILLTRÄDESDAGEN**

- 4.1 Skulle Fastigheten drabbas av skadefall före eller på Tillträdesdagen ska Parternas skyldigheter att genomföra överlåtelsen enligt Avtalet ändå stå fast såvida inte Köparen enligt punkten 4.2 nedan väljer att inte genomföra förvärvet. Vid skadefall ska Säljaren biträda Bolaget gentemot försäkringsbolaget om sådan skada inträffar och för det fall Säljaren då ännu inte har överlåtit Fastigheten till Bolaget ska Säljaren vid överlåtelsen av fastigheten till Bolaget även till Bolaget vederlagsfritt överlåta samtliga sina rättigheter, avseende bl.a. försäkringsersättning, gentemot försäkringsbolaget. För det fall eventuella rättigheter inte kan överlåtas till Bolaget ska Säljaren tillse att Bolaget ändå tillförsäkras den försäkringsersättning som aktualiseras. Säljaren ska ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk när sådan självrisk har fastställts slutligt. Vidare ska Säljaren ersätta Köparen för skada i anledning av skadefallet till den del Bolaget inte ersätts av försäkring.
- 4.2 Om Fastigheten drabbas av materiell skada före eller på Tillträdesdagen där den uppskattade kostnaden för åtgärdandet överstiger ett belopp motsvarande tjugo (20) procent av Överenskommet Fastighetsvärde har Köparen, utan hinder av vad som anges i punkten 4.1, rätt att frånträda Avtalet utan någon som helst ersättningsskyldighet mot den andra Säljaren. Eventuella fullgjorda prestationer ska därvid återgå.

### **5. PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN**

- 5.1 Säljaren ska under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen tillse att Bolaget inte ingår några avtal eller ikläder sig några åtaganden eller



skyldigheter utöver vad som uttryckligen medges i Avtalet och vad Köparen skriftligen medger efter Avtalsdagen.

- 5.2 Säljaren ska förvalta Fastigheten på sedvanligt och aktsamt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida Parterna inte skriftligen överenskommer om annat. Säljaren förbinder sig att inte träffa nya hyresavtal, ingå andra avtal eller fatta några beslut rörande Fastigheten och dess drift och förvaltning utan Köparens skriftliga godkännande.
- 5.3 Säljaren ska före Tillträdesdagen överlåta Fastigheten till Bolaget helt i enlighet med vad som följer av Fastighetsöverlåtelseavtalet, Bilaga 1.4. Vidare ska Säljaren före Tillträdesdagen tillse att Bolaget söker och beviljas lagfart för sitt förvärv av Fastigheten samt tillse att Bolaget erlägger stämpelskatt för lagfart. För att finansiera stämpelskatten för lagfart ska Säljaren ge bolaget ett lån.
- 5.4 Säljaren åtar sig att på egen bekostnad tillse att det per Tillträdesdagen inte finns några hyresrätter, arrenderätter, andra nyttjanderätter, servitut eller andra tredjemansrättigheter upplåtna i Fastigheten. Skulle detta åtagande brista ska Säljaren ersätta all Köparens och Bolagets skada, innefattande men inte begränsat till eventuell ersättning till rättighetshavare som Köparen eller Bolaget utger i syfte att få rättighetshavare att överenskomma om rättighetens upphörande.
- 5.5 Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen på de villkor som framgår av Bilaga 5.5.
- 5.6 Säljaren ska tillse att samtliga avtal som gäller leveranser, drift och skötsel för Fastigheten upphör att gälla på Tillträdesdagen. Varken Köparen eller Bolaget ska således överta några sådana avtal och samtliga kostnader enligt sådana avtal ska sålunda belasta Säljaren.
- 5.7 Säljaren ska på egen bekostnad tillse att all verksamhet avflyttar från Fastigheten före Tillträdesdagen samt tillse att all lös egendom avlägsnas från Fastigheten före Tillträdesdagen.
- 5.8 Säljaren ska före Tillträdesdagen förse Köparen med betalningsinstruktioner och kontonummer för betalning av den Preliminära Köpeskillingen respektive den Koncerninterna Skulden.
- 5.9 Säljaren kommer om erforderligt att upprätta en s.k. skalbolagsdeklaration så snart som möjligt och senast inom i lag förskrivna tid, (f.n. inom 60 dagar från Tillträdesdagen). Köparen ska i erforderlig utsträckning bistå Säljaren när Säljaren upprättar sådan skalbolagsdeklaration, samt vid behov även bistå Säljaren för att uppfylla de eventuella villkor som Skatteverket enligt lag, jämför 25a kap. IL, kan uppställa för att en beskattning enligt nämnda regler inte ska ske. Säljaren ska svara för eventuell säkerhet som Skatteverket kräver.

## **6. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN**

- 6.1 Tillträdet ska äga rum på Tillträdesdagen på tid och plats som Parterna kommer överens om.
- 6.2 Säljaren ska vid Tillträdet mot Köparens fullgörande av betalningar enligt punkterna 6.3 a) - b) nedan:

- a) transportera och överlämna eventuella aktiebrev representerande Aktierna till Köparen, samt tillse att Köparens förvärv förs in i aktieboken samt överlämna densamma till Köparen;
- b) tillse att det för den eller de personer som Köparen anvisar utfärdas och överlämnas generalfullmakt att företräda Bolaget intill dess ny firmateckningsrätt registrerats;
- c) överlämna alla skriftliga pantbrev uttagna i Fastigheten samt sedvanlig leveransförbindelse från svensk bank avseende samtliga datapantbrev uttagna i Fastigheten till Köparen samt tillse att samtliga datapantbrev uttagna i Fastigheten på Tillträdesdagen förs över till ägararkivet;
- d) till Köparen överlämna skriftliga bekräftelser från styrelseledamöterna och suppleanterna i Bolaget, enligt vilka desse avgår från sina uppdrag utan anspråk på ersättning från Bolaget; och
- e) överenskomma med Köparen om dag för överlämnande av samtliga övriga handlingar och material avseende Fastigheten och/eller Bolaget som Säljaren innehar och som kan vara av betydelse för Köparen, såsom bland annat redovisningshandlingar (utöver sådana handlingar som Säljaren behöver för att upprätta Tillträdesbokslutet), bolagshandlingar, skattedeklarationer, ritningar och bygglovshandlingar.

#### 6.3 Vid Tillträdet ska Köparen:

- a) till Säljarens konton angivna enligt punkten 5.8 kontant betala den Preliminära Köpeskillingen;
- b) för Bolagets räkning betala den Koncerninterna Skulden till de konto som anvisats av Säljaren enligt punkten 5.8 ovan; och
- c) tillse att bolagsstämma hålls i Bolaget vid vilken ny styrelse och ny revisor väljs (alternativt att kommunfullmäktiges val av styrelse bekräftas) samt tillse att Bolagets ändringsanmälan registreras hos Bolagsverket som inkommen.

#### 6.4 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 6.1 - 6.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt Avtalet.

#### 6.5 De åtgärder som anges i punkterna 6.1 - 6.3 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 Avtalet eller rätt att kräva fullgörelse av sådan prestation.

### 7. ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN

#### 7.1 Köparen ska skyndsamt efter Tillträdesdagen, och så snart så kan ske, tillse att Bolagets frånträdande revisor till Bolagsverket inger anmälan om att revisorsuppdraget har upphört i förtid, samt tillsänder Bolaget en kopia.

- 7.2 Köparen ska, på årsstämma i Bolaget efter Tillträdesdagen, se till att de på Tillträdesdagen avträdande styrelseledamöterna och suppleanterna beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolaget fram till Tillträdesdagen under förutsättning att Bolagets revisorer tillstyrker detta.
- 7.3 I syfte att slutligen fastställa Bolagets egna kapital, och Fastighetens bokförda värde, allt per Tillträdesdagen, ska Säljaren inom trettio (30) Bankdagar från Tillträdesdagen till Köparen överlämna Tillträdesbokslutet. Tillträdesbokslutet ska upprättas enligt lag och god redovisningssed. Intäkter och kostnader samt upplupna skatter för Bolagets vinst ska inkluderas och periodiseras till perioden till och med Tillträdesdagen respektive till perioden efter Tillträdesdagen.
- 7.4 Skulle Köparen ha någon invändning mot Tillträdesbokslutet ska meddelande härom lämnas till Säljaren inom tjugo (20) Bankdagar från det att Tillträdesbokslutet överlämnas till Köparen. I brist på sådant meddelande ska Tillträdesbokslutet anses vara godkänt av Köparen.
- 7.5 För det fall Köparen lämnar meddelande om invändning mot Tillträdesbokslutet ska, på begäran av Part, den tvistiga frågan slutligen avgöras av en oberoende auktoriserad revisor. Om Parterna inte kan enas om val av oberoende auktoriserad revisor ska denne utses av Sydsvenska Industri- och Handelskammaren på ansökan av Part. Parterna ansvarar gemensamt och till lika delar för den uppkomna kostnaden. Den oberoende auktoriserade revisorns avgörande ska vara slutligt och bindande för såväl Säljaren som Köparen, dock att Parterna har möjlighet att få frågan om den andre Partens skyldighet att fullgöra skyldighet att betala prövad enligt punkten 15.
- 7.6 Senast inom tio (10) Bankdagar från det att Tillträdesbokslutet i enlighet med punkten 7.4 ska anses vara godkänt eller, i förekommande fall, från den dagen då det fastställts av den oberoende auktoriserade revisorn enligt punkten 7.5 och Köpeskillingen och Koncerninterna Skulden därmed bestämts, ska avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen och erlagda belopp för Koncerninterna Skulden regleras till av Parterna angivet bankkonto.

## **8. SÄLJARENS GARANTIER**

Säljaren garanterar att de följande sakförhållandena och/eller omständigheterna är riktiga per Avtalsdagen och Tillträdesdagen, om det inte uttryckligen anges nedan att Garantin avser annan dag.

### Bolaget

- 8.1 Bolaget är ett bolag behörigen bildat och registrerat enligt svensk lag, i enlighet med bifogade registreringsbevis, Bilaga 8.1.
- 8.2 Bolagets aktiekapital och antal aktier motsvarar vad som är registrerat enligt Bilaga 8.1.
- 8.3 Bolagets bolagsordning är den som framgår av Bilaga 8.3.
- 8.4 Säljaren är ensam ägare till Aktierna, vilka representerar samtliga av Bolaget utgivna aktier. Aktierna har betalats till fullo och är fria från pant och andra belastningar samt är fritt överlåtbara i enlighet med Avtalet. Säljarens äganderätt till Aktierna är antecknad i Bolagets aktiebok.

- 8.5 Bolaget har inte utfärdat eller beslutat om utfärdande av nya aktier, konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner med eller utan skuldebrev, kapital- eller vinstandelslån eller andra aktierelaterade instrument och det föreligger inte heller i övrigt några omständigheter som kan medföra skyldighet för Bolaget att utge eller överlåta ytterligare aktier eller andra värdepapper.
- 8.6 Bolaget är ett nybildat så kallat lagerbolag som inte bedrivit bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva, äga och förvalta Fastigheten.
- 8.7 Bolaget är per Tillträdesdagen inte part till eller på annat vis bundet bundet av något annat avtal än Fastighetsöverlåtelseavtalet, samt de reverslån som representerar Koncernintern Skuld och som tas upp för att finansiera Bolagets förvärv av Fastigheten och stämpelskatten för lagfart.
- 8.8 Bolaget varken har eller har haft någon personal anställd eller anlitat konsulter som skulle kunna ha några rättigheter mot Bolaget liknande en anställds rättigheter och ingen personal får rätt till anställning hos Bolaget som en konsekvens av Bolagets förvärv av Fastigheten.
- 8.9 Bolaget är i besittning av allt räkenskapsmaterial, och samtliga bolagshandlingar, registreringshandlingar, bolagsstämmo- och styrelsemötesprotokoll, samt all annan dokumentation som avser dess verksamhet fram till och med Tillträdesdagen
- 8.10 Bolaget har inga skulder utöver vad som kommer att anges i Tillträdesbokslutet.  
Fastigheten
- 8.11 Bolaget har förvärvat Fastigheten på de villkor som framgår av Fastighetsöverlåtelseavtalet.
- 8.12 Bolaget är på Tillträdesdagen civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- 8.13 Fastigheten besväras inte av in-teckningar eller inskrivningar utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 8.13.
- 8.14 Pantbrev som tagits ut i Fastigheten kommer inte vara pantsatta efter att Koncernintern Skuld har reglerats på tillträdet enligt punkten 6.3b) ovan.
- 8.15 Lantmäteriförrättning pågår inte samt ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller in-teckningsåtgärd har inte ingivits eller medgivits avseende Fastigheten.
- 8.16 Inga entreprenader eller andra arbeten har beställts av Säljaren eller är pågående inom Fastigheten som inte är färdigställda, till fullo betalda och godkända vid slutbesiktning.
- 8.17 Det finns inte och det kan inte heller förväntas krav, förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet eller annat enskilt eller offentligt organ beträffande Fastigheten eller beträffande den verksamhet som bedrivs på Fastigheten.
- 8.18 Inga VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, el-an-slutningskostnader, gatukostnader, plankostnader eller andra liknande kostnader för Fastigheten hänförliga till åtgärd före Tillträdesdagen kommer att uppkomma och/eller belasta Köparen eller Bolaget.

- 8.19 Varken Säljaren eller Bolaget är part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Fastigheten och det finns inte skäl att anta att sådant förfarande ska uppkomma.

Skattefrågor

- 8.20 Bolaget har fullgjort sin deklarationsskyldighet, rapporteringsskyldighet eller motsvarande och fullgjort sina betalningar avseende Skatter som har förfallit till betalning, på föreskrivet sätt och även betalat föreskrivna anmälnings- och registreringsavgifter till myndigheter.

- 8.21 Bolaget är per Avtalsdagen inte föremål för skatterevision.

- 8.22 Stämpelskatt för Bolagets förvärv av Fastigheten har erlagts före Tillträdesdagen.

Rättsliga angelägenheter

- 8.23 Bolaget är inte part i rättegång, skiljeförfarande, medlingsförfarande, eller annat liknande förfarande.

- 8.24 Varken Bolaget eller Säljaren har fattat något beslut eller ingett någon ansökan om Bolagets likvidation och vare sig Bolaget eller Säljaren har mottagit något föreläggande härom.

Information

- 8.25 Säljaren har före Avtalsdagen upplyst Köparen om alla förhållanden avseende Fastigheten, Aktierna och Bolaget som Säljaren på Avtalsdagen har kännedom om och som typiskt sett är av betydelse för en köpare av fastighet och aktier vid dennes beslut att förvärva aktier i ett fastighetsägande bolag.

## **9. FRISKRIVNING**

Med undantag för vad som uttryckligen garanterats i punkten 8 ovan friskriver Köparen Säljaren från ansvar för fel i Fastigheten av vad slag det vara må, såsom faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel samt s.k. dolda fel och avstår således från alla framtida anspråk i dessa delar.

## **10. AVVIKELSE FRÅN GARANTI M.M.**

- 10.1 Vid Garantiavvikelse har Köparen rätt till avdrag på Köpeskillingen, eller skadestånd till den del Köpeskillingen inte räcker till, med ett belopp motsvarande Köparens skada.

- 10.2 Om inte Köparen inom sextio (60) dagar från det att Köparen märkt avvikelse från garanti och senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen reklamerar avvikelsen förlorar Köparen rätten att åberopa avvikelsen. Krav på grund av Garantiavvikelse i förhållande till garantierna i punkterna 8.4 (äganderätt till Aktierna), 8.5 (frånvaro av aktierelaterade instrument) och 8.12 (äganderätt till Fastigheten) ska Köparen dock äga rätt att framställa obegränsat i tiden.

- 10.3 Inget ansvar ska åligga Säljaren i anledning av Garantiavvikelse i den mån försäkringsersättning för en sådan garantiavvikelse utgår till Köparen eller Bolaget eller om Köparen erhåller ersättning från tredjeman.

## **11. NY DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN**

- 11.1 Säljaren och, sedan Fastigheten överlåtits, Bolaget ger härmed Köparen rätt att från och med Avtalsdagen ansöka om och genomföra detaljplaneläggning av Fastigheten på det sätt som Köparen finner erforderligt och ändamålsenligt. Köparen har ensam beslutanderätt i samtliga frågor beträffande detaljplaneförfarandet. Säljaren och, sedan Fastigheten överlåtits, Bolaget bemyndigar genom undertecknandet av Avtalet Köparen att företa alla nödvändiga åtgärder som krävs för framtagandet av ny detaljplan för Fastigheten ("**Detaljplanen**").
- 11.2 Säljaren och, sedan Fastigheten överlåtits, Bolaget ska medverka till detaljplaneläggningen av Fastigheten och lämna de fullmakter, samtycken och medgivanden som krävs för att Köparen ska kunna driva detaljplaneärendet självständigt. Säljaren och, sedan Fastigheten överlåtits, Bolaget ska även i övrigt lämna det tillträde till Fastigheten som behövs för framtagandet av Detaljplanen. Säljaren och, sedan Fastigheten överlåtits, Bolaget ska utan ersättning för hinder, intrång eller andra olägenheter tåla undersökningar och utredningar som enligt Köparen måste företas med anledning av detaljplanarbetet.
- 11.3 De plan- och utredningskostnader som framtagandet av Detaljplanen är förenat med och som initierats av Köparen ska betalas av Köparen.

## **12. SÄLJARENS ÅTAGANDE**

Skulle Fastigheten vara befattad med förorening som enligt på Avtalsdagen gällande lagstiftning kan bli föremål för ingripande av tillsynsmyndighet (t.ex. krav på undersökning, skyddsåtgärder eller avhjälpande) ska Säljaren svara för sådana kostnader som är förenade därmed. Säljarens kostnadsansvar ska dock vara begränsat till sådana åtgärder som är erforderliga till följd av den på Avtalsdagen pågående markanvändningen inom Fastigheten.

## **13. ÄNDRING OCH TILLÄGG**

Ändring av eller tillägg till Avtalet kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda Parter med särskild referens till Avtalet.

## **14. VILLKOR**

Avtalet förutsätter och är för sin giltighet villkorat av att kommunfullmäktige i Kävlinge kommun godkänner Avtalet genom beslut som vinner laga kraft senast den 30 juni 2019. För det fall nu angivet villkor inte uppfylls inom den angivna tidpunkten faller Avtalet utan vidare ersättningsrätt för någon av Parterna, varvid eventuellt fullgjorda prestationer ska återgå. Oaktat att Avtalet faller ska dock vad som anges i punkten 11.3 ovan fortsätta att gälla.

## **15. TVISTER**

TVister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av allmän domstol.

**16. ÖVERLÅTELSE**

Part har inte rätt att överlåta Avtalet eller rättigheter och skyldigheter hänförliga till Avtalet.

---

Avtalet har upprättats i två (2) exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

Ort och datum:

Ort och datum:

**HEJDES TRÄVARU AKTIEBOLAG**

**KÄVLINGE KOMMUN**

---

Christer Thörngren

---

Mikael Persson, kommundirektör:

---

Namn:

---

Fredric Palm, strategisk planeringschef

Biträde av Bolaget

Fastighetsbolaget Rangeringen AB, org.nr 559146-5835, biträder härmed vad som anges i punkterna 11.1 och 11.2 ovan.

**FASTIGHETSBOLAGET RANGERINGEN AB**

---

Namn:

---

Namn:

**DETTA FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL** (detta "Avtal") har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) **Hejdes Trävaru Aktiebolag**, org.nr 556050-1529, Bygdegatan 1, 244 31 Kävlinge ("Säljaren") och
- (2) **Fastighetsbolaget Rangeringen AB**, org.nr 559146-5835, c/o Hejdes Trävaru Aktiebolag, Bygdegatan 1, 244 31 Kävlinge ("Köparen").

## **1 BAKGRUND**

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Kävlinge Rangeringen 1 ("Fastigheten").
- 1.2 Säljaren äger samtliga aktier i Köparen. Efter att Köparen har förvärvat Fastigheten enligt detta Avtal har Säljaren för avsikt att överlåta samtliga aktier i Köparen till annan.

## **2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING**

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen för en köpeskillning om [4 533 500] kronor ("Köpeskillingen") och på följande villkor i övrigt.

## **3 TILLTRÄDE**

Köparen ska tillträda Fastigheten den [datum] eller på sådan senare dag som Parterna överenskommer om ("Tillträdesdagen").

## **4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE**

Köpeskillingen ska på Tillträdesdagen erläggas av Köparen genom överlämnande av en av Köparen undertecknad revers utformad i enlighet med Bilaga 4 ("Reversen").

## **5 KOSTNADER OCH INTÄKTER**

- 5.1 Parterna är överens om att kostnader för och intäkter från Fastigheten ska belasta respektive tillkomma Säljaren för tiden fram till den dag då Säljaren frånträder samtliga aktier i Köparen (till följd av aktieöverlåtelse), eller till annan dag som Parterna överenskommer om genom att ingå tilläggsavtal till detta Avtal. För tid därefter ska kostnader och intäkter från Fastigheten belasta respektive tillkomma Köparen.
- 5.2 Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheten.

## **6 FRISKRIVNING**

Säljaren och Köparen ingår i samma koncern och Köparen har därigenom tillgång till samma information om Fastigheten som Säljaren. I anledning härav friskriver Köparen Säljaren för alla fel och brister i Fastigheten, av vad slag de vara må, (inklusive faktiska fel, dolda fel, rådighetsfel och rättsliga fel) samt lämnar Säljaren inga garantier avseende Fastigheten.



## **7 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN**

- 7.1 På Tillträdesdagen ska Säljaren till Köparen utfärda och överlämna de handlingar som framgår av 8 a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen. Säljaren äger rätt att även därefter utfärda kompletterande sådana handlingar om så skulle vara erforderligt.
- 7.2 Om Fastigheten helt eller delvis omfattas av frivillig skattskyldighet övertar Köparen på Tillträdesdagen Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § mervärdesskattelagen (1994:200).

## **8 DRIFTAVTAL**

Parterna är överens om att drift- och serviceavtal hänförliga till Fastigheten ska bli kvar hos Säljaren. Avsikten är att Säljaren ska säga upp drift- och serviceavtalen till den dag då Säljaren frånträder samtliga aktier i Köparen (till följd av aktieöverlåtelse).

## **9 SÄLJARENS ÅTAGANDE**

Skulle Fastigheten vara befattad med förorening som enligt på Avtalsdagen gällande lagstiftning kan bli föremål för ingripande av tillsynsmyndighet (t.ex. krav på undersökning, skyddsåtgärder eller avhjälpande) ska Säljaren svara för sådana kostnader som är förenade därmed. Säljarens kostnadsansvar ska dock vara begränsat till sådana åtgärder som är erforderliga till följd av den på Avtalsdagen pågående markanvändningen inom Fastigheten.

## **10 LAGFART, M M**

- 10.1 Köparen ska omedelbart efter Tillträdesdagen ansöka om full lagfart avseende sitt förvärv av Fastigheten.
- 10.2 Köpebrev ska upprättas sedan Köpeskillingen erlagts.
- 10.3 Köparen ska svara för stämpelskatt och alla lagfarts- och inteckningskostnader (innefattande stämpelskatt) som är förenade med överlåtelsen av Fastigheten.

## **11 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

- 11.1 Detta Avtal utgör det fullständiga avtalet mellan Köparen och Säljaren i anledning av överlåtelsen av Fastigheten och ersätter alla tidigare förhandlingar och överenskommelser oavsett om dessa träffats skriftligen eller muntligen, rörande innehållet i detta Avtal.
- 11.2 Ändring av eller tillägg till detta Avtal, inklusive dess bilagor, ska, för att vara bindande mellan Parterna, vara skriftligen avfattade och undertecknade av bägge Parterna.

## **12 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTELÖSNING**

- 12.1 På detta Avtal ska svensk materiell rätt tillämpas.
- 12.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras av allmän domstol.

Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar varav Parterna har tagit ett (1) var.

Ort och datum:

Ort och datum:

**HEJDES TRÄVARU AKTIEBOLAG**

**FASTIGHETSBOLAGET  
RANGERINGEN AB**

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn:

**Bevittning:**

Säljarens egenhändiga namnteckning bevittnas:

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn:

# Aktieöverlåtelseavtal – förvärv av fastighet Rangeringen 1, Kävlinge

## Beslut

### **Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

Aktieöverlåtelseavtalet för Fastighetsbolaget Rangeringen AB (organisationsnummer 559146-5835) godkänns och därigenom förvärva fastigheten Rangeringen 1 i Kävlinge, för en köpeskilling om 12 800 000 kronor. Kommunen tillträder Fastighetsbolaget Rangeringen AB den 2020-07-01.

Följande funktioner till ledamöter i Fastighetsbolaget Rangeringen ABs styrelse utses: kommundirektör (Mikael Persson), ekonomichef (Victoria Galbe), strategisk planeringschef (Fredric Palm) samt revisorer/revisionsbolag. Kommunen kommer att meddela Bolagsverket vilka personer som besitter dessa funktioner inför tillträddandet av bolaget.

Den blivande styrelsen i Fastighetsbolaget Rangeringen AB får i uppdrag att reglera fastigheten Rangeringen 1 till den intilliggande fastigheten Rangeringen 5 (som är ikommunens ägo) och därefter avveckla och likvidera bolaget. Kommunfullmäktige beslutar att budgetera 5 000 000 kronor för lösen av bolagets skulder från införsäljningen av fastigheten, stämpelskatt och expeditionsavgift, bolagsavvecklingen samt kostnader för lantmäteriförrättningar. Ovan nämnda investeringsanslag, om totalt 17 800 000 kronor, ska arbetas in i budget för år 2020.

Expolateringsprojekt för "kvarteret Rangeringen" öppnas och tillföra fastigheten Rangeringen 5 och nu aktuell (Rangeringen 1) till exploateringsprojektet.

## Ärendebeskrivning

Kävlinge kommun avser att genom förvärv av Fastighetsbolaget Rangeringen AB (org nr. 559146-5835) förvärva fastigheten, Rangeringen 1 i Kävlinge. Kommunen kommer att avveckla och likvidera bolaget efter att man har reglerat över fastigheten till intilliggande kommunalägd fastighet. Kommunen väljer följande funktioner till ledamöter i Fastighetsbolaget Rangeringen ABs styrelse, kommundirektör, ekonomichef, strategisk planeringschef, samt revisor och att dessa personer ska meddelas Bolagsverket innan kommunen tillträder bolaget.

Fastighetsförvärvet är ett strategiskt förvärv för att utöka Kävlinge kommuns strategiska Sida 135 av 469 2 (2) markreserv. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till och utgör en del av den nya stadsdelen - Stationsstaden. Kommunen äger idag intilliggande fastigheter (Rangeringen 5,

Exporten 12, Kävlinge 36:7), men äger i övrigt mycket lite mark i den nya stadsdelen. Genom det aktuella förvärvet kan kommunen medverka till den påbörjade stadsomvandlingen. Fastigheten inrymmer i dag en trävaruhandel (Hejdes/Woddy). Samtliga byggnader inom fastigheten Rangeringen 1 avses att rivas.

Kommunen vill placera ett nytt badhus inom kvarteret Rangeringen, där detta fastighetsförvärv utgör den sista viktiga pusselbiten. Kommunen avser att direkt påbörja ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra ett badhus så att den kan vara klar när kommunen tillträder bolaget/fastigheten. Utöver badhuset kommer kvarteret Rangeringen sannolikt även innehålla bostäder.

## Beslutsunderlag

- Aktieöverlåtelseavtal - förvärv av Rangeringen 1, Kävlinge, tjänsteskrivelse
- Förslag till aktieöverlåtelseavtal - Rangeringen 1
- Förslag till införsäljningsavtal - Rangeringen 1

## Yrkande

Johan Ericsson (M) yrkar bifall till föreliggande förslag.

Catrin Tufvesson (S) yrkar att sista stycket i ärendebeskrivningen, enligt nedan, stryks. I övrigt yrkar hon bifall till föreliggande förslag.

*Kommunen vill placera ett nytt badhus inom kvarteret Rangeringen, där detta fastighetsförvärv utgör den sista viktiga pusselbiten. Kommunen avser att direkt påbörja ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra ett badhus så att den kan vara klar när kommunen tillträder bolaget/fastigheten. Utöver badhuset kommer kvarteret Rangeringen sannolikt även innehålla bostäder.*

## Beslutsgång

Ordförande ställer lagda yrkanden och förslag under proposition och finner att kommunstyrelsen har beslutat enligt föreliggande förslag.

## Protokollsanteckning

Catrin Tufvesson (S) lämnar protokollsanteckning enligt bilaga Ks § 23/2018.

**Beslutet skickas till****För kännedom**

Kommunfullmäktige därefter till Victoria Galbe, ekonomichef

Kommunfullmäktige därefter till Anders Lindahl, ekonom

Kommunfullmäktige därefter till Johan Andersson, ekonom

**För verkställighet**

Kommunfullmäktige därefter till Fredric Palm, strategisk planeringschef

Kommunfullmäktige därefter till Anna Karin Johansson, nämndsekreterare för notering i Troman



Kommunstyrelse 180314 Ärende 10. Aktieöverlåtelseavtal – förvärv av Rangeringen 1, Kävlinge.

#### Protokollsanteckning

Vi socialdemokrater yrkar bifall till liggande förslag, men vill stryka sista stycket i ärendebeskrivningen.

” Kommunen vill placera ett nytt badhus inom kvarteret Rangeringen, där detta fastighetsförvärv utgör den sista viktiga pusselbiten. Kommunen avser att direkt påbörja ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra ett badhus så att den kan vara klar när kommunen tillträder bolaget/fastigheten. Utöver badhuset kommer kvarteret Rangeringen sannolikt även innehålla bostäder.”

Markförvärvet är viktigt för kommunen men vi anser att man inte behöver vara så specifik i ärendebeskrivningen.

För socialdemokraterna i Kävlinge

Catrin Tufvesson

3:e vice ordförande kommunstyrelsen