

2017-12-19

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

AEVS Grocery Stores Sweden AB

(Säljare)

och

Ale kommun

(Köpare)

avseende fastigheten Ale Utby 1:143

Innehållsförteckning

1	DEFINITIONER	4
2	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING	5
3	KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	5
4	ÅTGÄRDER FÖRE TILLTRÄDESDAGEN	5
5	TILLTRÄDE.....	5
6	STÄMPELSKATT	7
7	GARANTIER.....	7
8	SÄLJARENS ANSVAR FÖR GARANTIBRIST M.M.....	8
9	ANSVARSBEGRÄNSNINGAR.....	9
10	FÖRSÄKRING	10
11	KRAV FRÅN TREDJE MAN	11
12	ÖVRIGA BESTÄMMELSER	11

Bilagor

Bilaga 7.2.2

Fastighetsregisterutdrag Ale Utby 1:143

Bilaga 7.4.1

Avtal

Detta fastighetsöverlåtelseavtal ("**Avtalet**") har denna dag ingåtts mellan

- (1) AEVS Grocery Stores Sweden AB (556710-2768, Jakobsgatan 6, 111 52 Stockholm ("**Säljaren**")); och
- (2) Ale kommun, org.nr 212000-1439, 449 80 Alafors ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen kallas nedan gemensamt för "**Parterna**" och individuellt för "**Part**".

1 DEFINITIONER

Nedanstående begrepp ska ha följande betydelse när de används i detta Avtal:

"**Avtalet**" ska betyda detta fastighetsöverlåtelseavtal med samtliga bilagor;

"**Avtalsdagen**" ska betyda dagen för Parternas undertecknande av Avtalet;

"**Bankdag**" ska betyda varje dag (utom lördag, söndag och allmän helgdag) då affärsbanker i Stockholm i allmänhet håller öppet;

"**Belastning**" ska betyda varje form av registrering, anspråk, säkerhet eller rättighet till förmån för annan, såsom panträtt, servitut, återtaganderätt, optionsrätt, hembuds rätt och förköpsrätt;

"**Bestående Bestämmelser**" ska betyda Punkterna 1 (*Definitioner*), 12.1 (*Fullständig reglering*), 12.2 (*Överlåtelse*), 12.3 (*Ändringar eller tillägg*), 12.4 (*Kostnader*), 12.5 (*Tillkännagivanden*), 12.6 (*Meddelanden*), 12.7 (*Bestämmelses giltighet*), (*Tillämplig rätt*) och 12.8 (*Tvister*);

"**Fastigheten**" avser fastigheten Ale Utby 1:143;

"**Garantier**" ska betyda de garantier som anges i Punkt 7 (*Garantier*) (och med "**Garanti**" avses var och en av dem);

"**Konfidentiell Information**" ska betyda all form av information, såsom finansiell information och annan affärsrelaterad information, som är hänförlig till Fastigheten, Säljaren, Säljaren närstående bolag, Köparen och/eller till Köparen närstående bolag;

"**Köpeskillingen**" ska ha den betydelse som framgår av punkt 2.1;

"**Skada**" ska betyda alla skador, förluster, skadeståndsansvar och kostnader (orsakade som ett resultat av eller relaterade till brist i Garanti eller annat Säljarens avtalsbrott) men exklusive alla andra indirekta skador, följdskador, förluster, kostnader etc;

"**Säljarens Garantier**" avser de garantier Säljaren lämnat i punkt 7;

"**Tillträde**" ska betyda fullbordandet av överlåtelsen av Fastigheten i enlighet med punkt 5.2-5.3 (*Tillträde*);

"**Tillträdesdagen**" ska betyda (i) den 1 mars 2018 eller (ii) den dag Parterna skriftligen kommer överens om.

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

2.1 Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen för en köpeskillning om totalt femtonmiljoner (15 000 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

2.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

3 KOSTNADER OCH INTÄKTER

3.1 Kostnader samt avgifter för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader samt avgifter och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighets-skatt/fastighetsavgift ska anses utgöra kostnad för Fastigheten.

3.2 Säljaren ska upprätta en likvidavräkning per Tillträdesdagen i vilken kostnader och intäkter för Fastigheten fördelas mellan Parterna.

4 ÅTGÄRDER FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

4.1 Säljaren ska under tiden från Avtalsdagen till och med Tillträdesdagen:

- (i) tillse att Fastigheten förvaltas på sedvanligt fackmannamässigt sätt och i enlighet med affärsmässiga principer, såvida annat inte skriftligen medgivits av Köparen, som förbinder sig att inte oskäligen vägra eller försena sådant medgivande;
- (ii) tillse att hyresavtal inte nytecknas utan Köparens skriftliga godkännande;
- (iii) inte vidta åtgärd eller underlåta att vidta åtgärd som kan ha väsentlig negativ inverkan på Fastighetens värde, utan Köparens skriftliga godkännande; och
- (iv) informera Köparen i det fall något inträffar, som inte är av oväsentlig negativ inverkan på Fastighetens värde och följa Köparens skäliga instruktioner.

5 TILLTRÄDE

5.1 Tid och plats

Köparen ska tillträda Fastigheten ("**Tillträdet**") på Tillträdesdagen.

5.1.1 Tillträde ska ske på plats som parterna skriftligen kommer överens om.

5.2 **Betalning och Köparens övriga förpliktelser vid Tillträdet**

Köparen ska vid Tillträdet:

- (i) betala Köpeskillingen genom att kontant erlægga 15 000 000 kronor till konto i svensk affärsbank anvisat av säljaren senast tre dagar innan tillträdet.

5.3 **Säljarens förpliktelser vid Tillträdet**

Säljaren ska vid Tillträdet:

- (i) tillse att leverantörer per Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme och liknande, inklusive samtliga mätare för individuell debitering. Kostnaden för sådan förbrukning ska redovisas i likvidavräkningen;
- (ii) överlämna samtliga pantbrev i Fastigheten till Köparen alternativt tillse att dessa finns tillgängliga i det s.k. ägararkivet på Tillträdesdagen eller tillse att sedvanlig leveransförbindelse från långivande bank överlämnas till Köparen eller av Köparen anvisad finansiär; och
- (iii) överlämna tillstånd och protokoll avseende Fastigheten som Säljaren eller annat bolag i Säljarens koncern eller extern konsult och förvaltare av Fastigheten innehar. Säljaren ska vidare till Köparen överlämna samtliga övriga handlingar och annat material som är hänförligt till Fastigheten, såsom exempelvis nycklar, ritningar (relationsritningar), övriga relationshandlingar (t.ex. drift- och skötselinstruktioner), kartor och bygglovhandlingar avseende Fastigheten som Säljaren eller annat bolag i Säljarens koncern eller extern konsult och förvaltare av Fastigheten har i sin besittning.

5.4 **Samtidiga åtgärder**

5.4.1 Åtgärderna enligt punkt 5.2 och 5.3 ska anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna inte skulle genomföras ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet sker (utan att detta ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompensation för överträdelse av någon bestämmelse i Avtalet).

5.4.2 Om Tillträde inte anses ha skett i enlighet med punkt 5.2 och 5.3 ovan och detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser ska Köparen, i fall av Säljarens bristande uppfyllelse, eller Säljaren, i fall av Köparens bristande uppfyllelse, vara berättigad att genom skriftligt meddelande till den andra Parten:

- (i) bestämma ett nytt datum för Tillträde, i vilket fall denna punkt 5 (*Tillträde*) (mutatis mutandis) ska äga tillämpning vid det framflyttande Tillträdet, förutsatt att sådant datum inte infaller senare än en (1) månad från den

ursprungliga Tillträdesdagen och att sådan framflyttning enbart får ske en gång; eller

- (ii) om bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse, säga upp detta Avtal (med undantag för Bestående Bestämmelser) och begära skadestånd.

6 STÄMPELSKATT

Köparen ska svara för alla inskrivnings- och inteckningskostnader som är förenade med överlåtelsen enligt detta Avtal.

7 GARANTIER

7.1 Säljarens Garantier

Säljaren garanterar att de uppgifter som lämnas i punkterna 7.2-7.5 är riktiga per Avtalsdagen och Tillträdesdagen om annat inte särskilt anges.

7.2 Fastigheten

7.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare av Fastigheten.

7.2.2 Fastigheten besväras på Avtalsdagen inte av några Belastningar eller ansökningar därom utöver vad som framgår av detta Avtal och av bifogade fastighetsregisterutdrag, Bilaga 7.2.2.

7.2.3 Fastigheten kommer inte vara pantsatt per Tillträdesdagen efter det att Köparen betalat Köpeskillingen.

7.2.4 Fastigheten är per Avtalsdagen inte föremål för expropriation och såvitt Säljaren känner till per Avtalsdagen har inga sådana preliminära åtgärder vidtagits eller är att vänta.

7.2.5 Fastigheten är fram till och med Tillträdesdagen fullvärdesförsäkrad.

7.2.6 Samtliga för Fastigheten uppkomna VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, elanslutningskostnader, gatukostnader och liknande kostnader, har betalats.

7.2.7 Några gällande hyresavtal finns ej på Fastigheten med undantag för hyreskontrakt nr HK6011320030-1 med Svenska Handelsbanken AB.

7.3 Anställda

7.3.1 Ingen har rätt till anställning hos Köparen med anledning av överlåtelsen av Fastigheten.

7.4 **Avtal**

7.4.1 Fastigheten är per Tillträdesdagen, utöver vad som framgår av detta Avtal inklusive bilagor, endast bunden av de avtal som anges i Bilaga 7.4.1.

7.5 **Tvister**

7.5.1 Fastigheten är per Avtalsdagen inte del av någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande och Säljaren har inte mottagit något beslut, föreläggande eller krav som kan leda till sådant förfarande och såvitt Säljaren känner till per Avtalsdagen är inget sådant förfarande att förvänta.

8 SÄLJARENS ANSVAR FÖR GARANTIBRIST M.M.

8.1 **Ansvar**

8.1.1 Vid brist i någon av Säljarens Garantier ska Säljaren utge ersättning till Köparen i enlighet med bestämmelserna i punkt 8.2 (*Påföljder*).

8.1.2 Säljarens ansvar för brist i Säljarens Garantier regleras uttömmande av detta Avtal och Säljaren ska därutöver inte ha något ansvar för brist i Säljarens Garantier grundat på uttryckliga eller underförstådda garantier, utfästelser eller uttalanden, annat avtal eller annan överenskommelse, någon rättsregel, inklusive Jordabalken eller någon annan grund.

8.2 **Påföljder**

8.2.1 Köparen har endast rätt till ersättning enligt punkt 8.1.1 genom nedsättning av Köpeskillingen i enlighet med punkt 8.2.2, vilken är de enda sanktionerna som är tillämplig för Köparen enligt detta Avtal vid brist i Säljarens Garantier. Köparen har således vid brist i Säljarens Garantier inte rätt att göra några andra påföljder, inklusive att frånträda eller häva detta Avtal, gällande. Köparen friskriver Säljaren, med undantag för vad som anges i detta Avtal, från allt ansvar för fel och brister i Fastigheten, varvid avses såväl sådana fel eller brister som Köparen märkt eller borde ha märkt före Avtalsdagen jämväl sådana eventuella fysiska fel eller brister som ingendera Parten märkt eller borde ha märkt vid besiktning (s.k. dolda fel).

8.2.2 Nedsättning av Köpeskillingen på grund av brist i Säljarens Garantier ska göras med ett sammanlagt belopp som motsvarar den Skada Köparen lidit.

- 8.2.3 I den mån Säljaren avhjälpes påtalat fel eller brist innan 30 Bankdagar från påtalandet av Köparen ska Köparen inte ha rätt till någon ersättning.

9 ANSVARSBEGRENSNINGAR

9.1 Friskrivning

- 9.1.1 Köparen friskriver, med undantag för vad som uttryckligen garanterats i punkt 7 ovan, Säljaren från samtliga fel och brister av vad slag de vara må i Fastigheten (inklusive så kallade dolda fel) och förbinder sig att inte rikta några krav mot Säljaren med anledning av sådana fel eller brister vare sig grundat på uttryckliga eller underförstådda garantier, utfästelser eller uttalanden, annat avtal eller annan överenskommelse, någon rättsregel, Jordabalken eller någon annan grund.

9.2 Tidsfrister

- 9.2.1 Om Köparen efter Tillträdet får kännedom om något förhållande eller någon omständighet som föranleder krav mot Säljaren enligt Säljarens Garantier, ska Köparen inom trettio (30) Bankdagar från Köparens kännedom meddela Säljaren därom.
- 9.2.2 Säljaren ska inte kunna göras ansvarig för brist i Säljarens Garantier om Köparen inte skriftligen har framställt krav mot Säljaren och samtidigt, om det är praktiskt möjligt, lämnat information om grunden för kravet och, om det är praktiskt möjligt, en uppskattning av kravets storlek senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen

9.3 Minimikrav

- 9.3.1 Säljaren ska ansvara för krav avseende brist i Säljarens Garantier endast om:
- (i) det överenskomna eller fastställda ansvaret för ett visst enskilt krav överstiger ett belopp om femtiotusen 50 000 kronor, varvid krav hänförliga till samma slags fel på flera ställen på Fastigheten ska anses som ett enskilt krav; och
 - (ii) det överenskomna eller fastställda ansvaret för samtliga sådana krav, som inte bortfallit på grund av begränsningen i punkt (i), sammantaget överstiger ett belopp om trehundra tusen (300 000) kronor, varvid samtliga de krav som inte bortfallit på grund av begränsningen i punkt (i) ska ersättas i sin helhet.
- 9.3.2 Begränsningarna i punkt 9.3.1 ska inte tillämpas avseende brist i Säljarens Garantier i punkt 7.2.1 och 7.2.2.

9.4 Maximalt ansvarsbelopp

Säljarens sammanlagda ansvar för brist i Säljarens Garantier ska vara begränsat till ett belopp motsvarande femtio (50) procent av Köpeskillingen.

9.5 **Säljarens kännedom**

Säljarens Garantier som kvalificeras av "såvitt Säljaren känner till" eller liknande lydelse ska hänvisa till kännedom hos Mikael Freudmann och Per Johannesson.

9.6 **Försäkringar**

Säljaren ska inte ha något ansvar enligt detta Avtal i den mån som de skador som annars skulle föranleda ansvar antingen täcks av försäkring eller ersatts av tredje man. Säljaren ska inte ha något ansvar enligt detta Avtal om och i den mån bristen är eller skulle ha varit ersättningsgill om Köparen innehavt motsvarande sedvanliga försäkring som Säljaren haft intill Tillträdesdagen avseende Fastigheten.

9.7 **Begränsning av skada**

Det åligger Köparen att tillse att alla rimliga åtgärder vidtas för att undvika eller begränsa sådan identifierad skada som kan ge upphov till ansvar för Säljaren enligt Säljarens Garantier.

9.8 **Potentiella förpliktelser**

Säljaren ska inte ha något ansvar enligt detta Avtal avseende sådana potentiella förpliktelser, som skulle kunna leda till ansvar för Säljaren, förrän förpliktelsen är faktisk och definitiv.

9.9 **Köparens kännedom**

Säljaren ska inte ha något ansvar för brist i Säljarens Garantier om omständigheter rörande bristen var kända eller borde varit kända för Köparen före Avtalsdagen.

9.10 **Ändrad lagstiftning**

Säljaren ska inte ha något ansvar för brist i Säljarens Garantier om och i den utsträckning kravet på grund av bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu ej trätt i kraft eller om kravet uppkommer som en följd av en höjning av de skattesatser som nu är tillämpliga.

10 **FÖRSÄKRING**

Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrade genom en sedvanlig fullvärdesförsäkring till och med Tillträdesdagen. Skulle Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av brand eller annan skada, ska överlåtelsen enligt detta Avtal ändå genomföras på Tillträdesdagen, förutsatt att Köparen erhåller försäkringsersättning motsvarande skadan. Säljaren ska svara för eventuell självrisk. För det fall överlåtelse av försäkringsersättning inte är möjlig och utfallande försäkringsersättning erläggs till Säljaren, ska Säljaren utan dröjsmål tillse att uppbyggnaden försäkringsersättning vidarebefordras till Köparen.

11 KRAV FRÅN TREDJE MAN

Om ett förhållande eller en omständighet som kan föranleda krav mot Säljaren enligt detta Avtal är en följd av eller har samband med ett krav från eller ansvar gentemot en tredje man (inklusive krav från Skatteverket) ska följande gälla:

11.1 Inga medgivanden

Köparen, deras ombud eller annan Köparen närstående får inte medge något ansvar för sådant tredjemansanspråk och inte heller ingå förlikning avseende, eller på annat sätt reglera, anspråket utan skriftligt medgivande från Säljaren vilket inte oskäligt ska innehållas eller fördröjas;

11.2 Säljarens rätt att hantera anspråk

Köparen ska tillse att Säljaren fortlöpande får insyn i Köparens bemötande av sådana anspråk och tillse att Köparen löpande konsulterar Säljaren ifråga om bemötandet av anspråket ifråga. Köparen ska ta skälig hänsyn till Säljarens uppfattning i fråga om hantering av anspråket. Säljaren ska ha rätt att på egen bekostnad delta i förekommande möten med berörd tredje man i den mån det skäligt är påkallat för tillvaratagande av Säljarens intressen rörande ansvar för brist.

Säljaren ska även ha rätt att på egen bekostnad vidta alla de åtgärder som Säljaren finner lämpliga för att bemöta anspråket från tredje man. Köparen ska därvid tillse att Säljaren ges erforderlig behörighet för att kunna vidta sådana åtgärder.

11.3 Säljarens rätt till undersökning

Köparen ska tillåta och tillse att Säljaren samt dess rådgivare får undersöka de förhållanden och omständigheter som påstås ligga till grund för anspråket.

11.4 Köparens medverkan

Köparen ska lämna all den information och allt det biträde som Säljaren skäligt begär för att Säljaren ska kunna bedöma och bemöta anspråket.

12 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

12.1 Fullständig reglering

Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av de förhållanden som berörs av Avtalet och ersätter i dessa avseenden alla tidigare skriftliga eller muntliga åtaganden, utfästelser eller överenskommelser.

12.2 Överlåtelse

Om inte annat uttryckligen framgår av detta Avtal, får Part inte utan den andra Partens skriftliga medgivande överlåta Avtalet eller någon av de rättigheter och skyldigheter som följer av Avtalet. Part får inte heller utan den andra Partens

skriftliga medgivande pantsätta eller på liknande sätt förfoga över sina rättigheter enligt detta Avtal.

12.3 **Ändringar eller tillägg**

Ändringar eller tillägg till detta Avtal ska för att vara giltiga ske skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för Parterna.

12.4 **Kostnader**

Säljaren ska bära de kostnader som Säljaren ådragit sig i anslutning till förberedelse av, förhandling om och ingående av detta Avtal. Köparen ska bära de kostnader som Köparen ådragit sig i anslutning till förberedelse, förhandling och ingående av detta Avtal.

12.5 **Tillkännagivanden**

Säljaren är införstådd med att Köparen lyder under offentlighetsprincipen. Med det taget i beaktande ska Parterna inte före Tillträdet göra några tillkännagivanden beträffande förekomsten av eller innehållet i detta Avtal, utan föregående skriftligt medgivande från den andra Parten. Detta ska dock inte gälla om och i den mån som skyldighet att lämna information följer av lag, förordning, domstols eller annan myndighets beslut eller av regler som gäller vid börs eller annan erkänd marknadsplats. Den Part (eller annan Parten närstående) som har sådan informationsskyldighet ska om möjligt rådgöra med den andra Parten före tillkännagivandet.

12.6 **Meddelanden**

Samtliga meddelanden i anledning av detta Avtal ska avfattas skriftligen på svenska och ska endast anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

- a) vid avlämnande för hand, vid tidpunkten för avlämnandet;
- b) vid skickande av rekommenderat brev, tre (3) Bankdagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

Till Säljaren:

AEVS Grocery Stores Sweden AB, att: Gustav Lilliehöök, Jakobsgatan 6, 111 52 Stockholm (även budadress) med kopia till per.johannesson@scius.se .

Till Köparen:

Ale kommun, att: Daniel Söderström, Ledetvägen 6, 449 80 Alafors (även budadress).

eller till sådan annan adress som ska ha meddelats (i enlighet med denna punkt) den andra Parten.

12.7 **Bestämmelses ogiltighet**

12.7.1 Om en bestämmelse i detta Avtal helt eller delvis skulle visa sig vara olaglig, ogiltig eller icke verkställbar, ska bestämmelsen (eller del av bestämmelsen) bortses från, utan att giltigheten eller verkställbarheten av Avtalet i övrigt ska påverkas.

12.7.2 Om en olaglig, ogiltig eller icke verkställbar bestämmelse kan göras laglig, giltig och verkställbar genom att den ändras eller begränsas, ska bestämmelsen tillämpas med den minsta möjliga ändring eller begränsning som krävs för att bestämmelsen efter ändringen så nära som möjligt ska ge uttryck för Parternas ursprungliga affärsmässiga intentioner.

12.8 **Tvister**

Tvist rörande tolkningen av detta Avtal ska i första hand avgöras genom förhandlingar mellan Parterna. För den händelse tvisten ändå inte kan lösas, ska tvisten prövas av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

12.9 **Avtalets giltighet**

Detta avtal är giltigt endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Ale kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Detta Avtal har upprättats i två (2) exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Ort: Stockholm

Ort: Ale

Datum:

Datum:

AEVS Grocery Stores Sweden AB

Ale kommun
