

Bilaga 3
Tillhör kommunfullmäktige
i Ronneby 2017/§ 132
UTKAST 2017-01-05

DATERAT

22 MAJ 2017

(1) RONNEBY KOMMUN
("Säljaren ")

-och-

(2) AB RONNEBY HELSOBRUNN
("Köparen")

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

AVSEENDE

AB RONNEBYHUS

B. M. M.
etc

INNEHÅLL

1	BAKGRUND	3
2	DEFINITIONER	3
3	ÖVERLÅTELSE AV AKTIER	4
4	TILLTRÄDESDAG	4
5	KÖPESKILLINGEN M.M.	4
6	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN	5
7	SÄLJARENS GARANTIER.....	5
8	FRISKRIVNING.....	5
9	KÖPARENS GARANTIER.....	6
10	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR.....	6
11	HÄVNING AV AVTAL	6
12	TVISTER	6

Detta aktieöverlåtelseavtal jämte bilagor ("**Avtalet**") har dag som nedan ingåtts

MELLAN:

- (1) **RONNEBY KOMMUN**, org. nr. 212000-0837, 372 80 Ronneby ("**Säljaren**"); och
- (2) **AB RONNEBY HELSOBRUNN**, org. nr. 556033-9219, 372 80 Ronneby ("**Köparen**").

I det följande gemensamt benämnda "**Parterna**" och var för sig "**Part**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren innehar fyrtyotusen (40.000) stycken aktier i AB Ronnebyhus ("**Aktierna**"), org. nr. 556518-3943 ("**Bolaget**"). Bolaget har ett aktiekapital om fyra miljoner (4.000.000) kronor, fördelat på fyrtyotusen (40.000) stycken aktier representerades en (1) röst vardera.
- 1.2 Bolaget är lagfaren ägare till ett antal fastigheter, främst hyresfastigheter, i Ronneby kommun, enligt bilaga 1 ("**Fastigheterna**"). Säljaren önskar överlåta Aktierna och Köparen önskar förvärva Aktierna. Köparen blir därmed ensam ägare av samtliga aktier i Bolaget och därmed indirekt Fastigheterna.
- 1.3 Mot denna bakgrund har Parterna denna dag ("**Avtalsdagen**") kommit överens om följande.

2 DEFINITIONER

Med följande uttryck avses i Avtalet följande:

"Aktierna"	betyder fyrtyotusen (40.000) stycken aktier i Bolaget representerades en röst vardera per aktie, vilka samtliga ägs av Säljaren.
"Avtalet"	betyder detta aktieöverlåtelseavtal jämte samtliga härtill hörande bilagor.
"Avtalsdagen"	betyder den dag Avtalet undertecknas av Köparen och Säljaren.
"Bolaget"	betyder AB Ronnebyhus, org. nr. 556518-3943.

”Brist”	betyder fel och brist i av Säljaren lämnad garanti under Avtalet.
”Fastigheterna”	betyder fastigheterna enligt bilaga 1
”Köparen”	betyder AB Ronneby Helsobrunn, org. nr. 556033-9219.
”Part”	betyder Säljaren och Köparen var för sig.
”Parterna”	betyder Säljaren och Köparen gemensamt.
”Köpeskillingen”	betyder den köpeskillning som skall erläggas kontant av Köparen på Tillträdesdagen enligt punkt 5.1 nedan.
”Säljaren”	betyder Ronneby kommun, org. nr. 212000-0837.
”Tillträdesdagen”	betyder den 31 maj 2017.

3 ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

- 3.1 Säljaren överlåter och Köparen förvärvar härmed Aktierna fria från optionsrätt, panträtt eller andra begränsade sakrätter, på de villkor som anges i Avtalet. Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen sedan Köparen erlagt Köpeskillingen enligt punkt 5.1 nedan.

4 TILLTRÄDESDAG

- 4.1 Säljaren skall överlämna och Köparen tillträda Aktierna den 31 maj 2017 (**”Tillträdesdagen”**), under förutsättning att Köparen erlagt Köpeskillingen för Aktierna enligt punkt 6.2 nedan.
- 4.2 Tillträde skall äga rum på Tillträdesdagen kl. 10 i kommunhuset i Ronneby eller annan plats vilken Köparen och Säljaren skriftligen överenskommit innan Tillträdesdagen.

5 KÖPESKILLINGEN M.M.

- 5.1 På Tillträdesdagen skall Köparen till Säljaren erlægga en köpeskillning för Aktierna om fyra miljoner (4.000.000) kronor (**”Köpeskillingen”**). Köpeskillingen skall erläggas kontant genom insättning på Säljarens plusgirokonto [110020-5] i [Nordea].

6 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Säljaren skall på Tillträdesdagen, mot att Köparen uppfyller vad som anges i punkt 6.2 nedan
- (a) till Köparen överlämna samtliga mot Aktierna svarande aktiebrev, vederbörligen transporterade.
- 6.2 Köparen skall på Tillträdesdagen mot att Säljaren uppfyller vad som anges i punkt 6.1 ovan
- (a) till Säljaren erlægga Köpeskillingen enligt punkt 5.1 ovan.
- 6.3 När Parterna har vidtagit de åtgärder som anges i punkterna 6.1 och 6.2 ovan anses Köparen tillträtt Aktierna och risken för Aktierna övergått till Köparen.

7 SÄLJARENS GARANTIER

- 7.1 Säljaren lämnar till Köparen följande garantier som, om inget annat anges eller framgår av omständigheterna, avser förhållandena på såväl Avtalsdagen som Tillträdesdagen.
- 7.1.1 Säljaren är en svensk kommun, vederbörligen registrerad enligt svensk lag och Säljaren har fattat samtliga beslut som är nödvändiga för att Säljaren med bindande verkan skall kunna ingå Avtalet.
 - 7.1.2 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna och dessa inte är belastade med pant-, options- hembuds- eller lösenrätt eller belastningar av något slag utan således är fritt överlåtbara enligt Avtalet.

8 FRISKRIVNING

- 8.1 De garantier som Säljaren lämnat i punkt 7 ovan är de enda garantier som Säljaren lämnat avseende Aktierna, Bolaget och Fastigheterna. Säljaren friskriver sig ifrån allt annat ansvar som Säljaren i övrigt skulle kunna ha enligt lag eller liknande, inklusive jordabalken (1970:994) och köplagen (1990:931). Köparen godkänner att Aktierna överläts i befintligt skick, med enbart de garantier som anges i punkt 7 ovan. Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i Bolaget och/eller Fastigheterna (inklusive köprättsliga fel, faktiska fel och brister, andra fel i Fastigheternas fysiska skick, brist i miljöhänsende, rådighetsfel, rättsliga fel och s.k. dolda fel), med undantag för fel som Säljaren skall svara för i enlighet med av Säljaren lämnade garantier.

Köpeskillingen för Aktierna har fastställts med beaktande härav. Köparen har och har haft full insyn i Bolaget genom sin styrelse som också utgör kommunstyrelse hos ägaren av aktierna i Bolaget.

9 KÖPARENS GARANTIER

9.1 Köparen lämnar till Säljaren följande garantier som, om inget annat anges eller framgår av omständigheterna, avser förhållandena på såväl Avtalsdagen som Tillträdesdagen.

9.1.1 Köparen har fattat samtliga beslut som är nödvändiga för att Köparen med bindande verkan skall kunna ingå och fullborda Avtalet med avsedda transaktioner.

10 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

10.1 Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Aktierna. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet skall ersättas av innehållet i Avtalet.

10.2 Ändringar av och tillägg till Avtalet skall, för att vara bindande mellan Parterna, vara skriftligen avfattade och undertecknade av bägge Parterna.

11 HÄVNING AV AVTAL

11.1 Part får häva Avtal, om avtalsbrott föreligger och det är av väsentlig betydelse för parten. Denna rättighet tillfaller både Köparen och Säljaren.

11.1.1 Hävning av Avtal innebär att prestationerna går åter till parterna.

11.1.2 Bristande garantier och uteblivna prestationer vid tillträdesdagen kan utgöra sådant avtalsbrott som är grund för hävning för part.

12 TVISTER

12.1 Vid eventuell tvist med anledning av Avtalet ska parterna i första hand förhandla gemensamt.

12.2 Om parterna inte kan lösa tvist i enlighet med 11.1 ska tvist med anledning av Avtalet hänskjutas för avgörande i allmän domstol.

* * * * *

Avtalet har upprättats i två (2) exemplar varav Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

Ort: Ronneby

Ort: Ronneby

Datum:

Datum:

RONNEBY KOMMUN

AB RONNEBY HELSOBRUNN

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

Förteckning över hyresobjekt uppdelade efter fastighetsområde 2016										
(Lokaler under 20 kvm och förråd är ej medräknade)										
Fastighets- område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder		Årshyra/kvm nettohyra	Lokaler		Garage/carport Antal
					Antal	Yta		Antal	Yta	
Ronneby										
Idrotten	3	27	6		36	1 911	838	1	89	4
Jägaren		21	6		27	1 526	841	1	55	4
Fäktaren	7	15			22	1 121	863			4
Mejseln I	6	18			24	1 368	939	1	362	
Karlstorp	12	39	30	9	90	5 793	1 050			37
Bålebro	5	23	15		43	2 783	847			
Odalmannen	60	110	67	13	250	14 754	976	4	507	39
Agården	16	30	83	9	138	10 364	917			65
Älgen	30	16	26	98	170	12 306	870	3	143	112
Hjorten I	135	145	136	17	433	26 910	853	7	1 221	93
Elsa II	13	25	15	2	55	3 917	1 049	1	165	34
Ake 13	25	33	17	2	77	4 688	1 080	5	1 215	28
Gertrud 24	16	8			24	1 261	1 247			
Herta 17	18	22	9		49	2 743	1 337	2	76	30
Disa I	2	14	29	7	52	4 038	1 066			22
Frida	7	18	12	3	40	2 699	1 316		485	
Friskyttan 7								1	214	
Friskyttan 8								1	214	
S:a Ronneby	355	564	451	160	1 530	98 181	952	25	4 746	472
Kallinge										
Kalleberga 5:41	10	16	5	4	35	2 233	909	8	1 256	
Kalleberga 5:47		14		2	16	914	887			
Kalleberga 5:52	16	9	6	1	32	1 865	997	3	160	
Kalleberga 9:90	6	12	24		42	2 981	822	1	60	6
Kalleberga 9:92								6	1 188	15
Kalleberga 38:1			12		12	896	824	1	133	
Kalleberga 8:77	6	22	2		30	1 824	1 042			
Kalleberga 8:204	19	79	72		170	11 355	869	3	982	68
Kalleberga 13:27	12	87	106		205	14 478	870	3	304	77
S:a Kallinge	69	239	227	7	542	36 545	882	25	4 083	166
Backaryd										
Kalmare 1:78	7	5	4		16	926	822			
Kalmare 1:46	1	6			7	389	972			
Backaryd 1:9	2				2	91	882			
S:a Backaryd	10	11	4	0	25	1 406	868	0	0	0
Hallabro										
V Hallen 1:117	2		4		6	360	821			3
O Hallen 3:38	2	4	2		8	514	955			
V Hallen 1:127	8	4			12	532	789			
S:a Hallabro	12	8	6	0	26	1 406	858	0	0	3

Fastighets- område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder		Årshyra/kvm nettohyra	Lokaler		Garage/carport Antal
					Antal	Yta		Antal	Yta	
Bräkne-Hoby										
Hoby 6:92	5	3	4		12	686	946			2
Hoby 25:1	9	28	24		61	4 261	843			
Svenstorp 2:106	6	12			18	981	978	1	65	
Hoby 6:20	1	20			21	1 493	1 020			
Svenstorp 2:91		4	4		8	555	1 310			8
Svenstorp 1:19			4		4	278	1 205			2
Hoby 1:73			1	1	2	192	775			3
S:a Br.-Hoby	21	67	37	1	126	8 446	940	1	65	15
Johannishus										
Hjortsb. 4:184 kallh.		8	6		14	1 045	802			
Hjortsb. 4:41	8	4			12	578	865	1	528	
Listerby										
Listerby 16:32	5	5			10	385	857			
Eringsboda										
Eringsboda N 1:185	4	4			8	316	857			
Eringsb. 1:185 kallh.		16			16	1 056	842			
Summa	484	906	731	168	2 309	149 364	916	52	9 422	656
Förteckning blockavtal lägenheter 2016										
Fastighets- område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder		Årshyra/kvm nettohyra	Lokaler		Garage/carport Antal
					Antal	Yta		Antal	Yta	
Furan 5		6			6	238	1 735	1	235	
Älgen	6				6	269	1 468	2	507	
Hjorten 1		6			6	276	1 497	1	166	
Hjorten 2		5			5	238	1 846	1	149	
Kartan 1 och 2		4			4	197	2 960	1	78	
Herta 17	6		1		7	327	1 467			
Eternellen		6			6	303	2 352	1	252	
Agårdsbo		38			38	1 520	1 489	1	501	
Kalleberga 5:41	4				4	160	1 966	1	90	
Kalleberga 8:204		9			9	468	1 672	1	193	
Kalleberga 3:89	66	10			76	3 182	1 333	1	3 689	
Backaryd 1:9	27				27	1 476	1 166	1	740	
Hoby 1:73	23	17			40	1 543	1 593	1	1 357	
Hoby 6:7		6			6	366	1 596	1	42	
Hoby 3:30		4			4	210	1 488	1	136	
Hoby 2:96		4			4	202	1 429	1	136	
Hjortsberga 4:41	26				26	1 027	975	1	2 461	
Eringsb. 1:185 kallh.								1	547	
S:a blockavtal	158	115	1		274	12 002	1 450	18	11 280	
Summa totalt	642	1 021	732	168	2 583	161 366	963	70	20 702	656

Fastighetsförteckning
2016-12-31 (Tkr)

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde		
					Lokaler	Bostäder	Totalt
Kv. Idrotten 1	1959 <i>Peder Holmsgatan 9 A-E</i>	4 654	1 809	2 845	269	12 344	12 613
Kv. Jägaren 1	1960 <i>Peder Holmsgatan 11 A-D</i>	4 218	1 643	2 575	168	10 068	10 236
Kv. Fåktaren 8	1954 <i>Skogsgårdsgatan 4 A-B</i>	3 045	1 233	1 812		7 360	7 360
Kv. Mejseln 1	1947 <i>Hammelins väg 8 och 10</i>	5 013	2 369	2 644			
Tallen 2 och Borgen 6 (Karlstorp)	1987 <i>Övre Brunnsvägen 42, 44, Madelungsvägen 1, 3 A-D, Bålebrovägen 6 A-B</i>	65 739	14 551	51 188		46 400	46 400
Furan 5	1996 <i>Persborgsvägen 23</i>	3 970	2 032	1 938			
Ronneby 24:24 o Ronneby 16:17! (Bålebro)	1962 <i>Övre Brunnsvägen 46, 48, 50</i>	8 424	3 336	5 088		17 703	17 703
Kv. Odalmannen 2	1963 <i>Volontärbacken 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C, Lindblomsvägen 1 A-E, 3 A-F</i>	111 463	19 189	92 274	3 004	104 580	107 584
Kv. Ågården 1	1965 <i>Knektabacken 1 A-E, 3 A-P, Volontärbacken 5 A-F, 7 A-C</i>	49 929	15 345	34 584	17	70 800	70 817
Kv. Älgen 1 och 4	1972 <i>Älgbacken 1, 2 A-D, 4, 6 A-D, 8</i>	54 016	18 937	35 079	3 658	88 400	92 058
Kv. Hjorten 1	1971 <i>Lindblomsvägen 72-131</i>	132 594	61 675	70 919	3 391	176 000	179 391
Kv. Hjorten 2	2002 <i>Lindblomsvägen 64</i>	3 916	1 678	2 238			
Kartan 1	2007 <i>Lindblomsvägen 140</i>	7 612	1 841	5 771			
Kv. Elsa 2	1989 <i>Kungsgatan 40, 44, Gångbrogatan 5, 7, Karlskronagatan 31</i>	28 499	12 179	16 320	1 001	32 200	33 201
Kv. Åke 13	1997 <i>Kungsgatan 28-30, 34 A-B, Tingsgatan 3A, Karlskronagatan 23 A-B, Nygatan 4</i>	51 647	20 123	31 524	6 449	42 600	49 049
Kv. Gertrud 24	1996 <i>Järnvägsgatan 7, 9</i>	18 997	7 902	11 095		12 806	12 806
Kv. Herta 17	1999 <i>Gångbrogatan 4, 6, Gustaf Arnolds gata 3, 5, 7</i>	54 260	20 619	33 641	307	34 200	34 507
Kv. Disa 1	1991 <i>Kungsgatan 41, 43, 45, 47, 49, 51</i>	32 767	13 775	18 992		34 400	34 400
Friskyttan 8	1981 <i>Friskyttvägen 6</i>	1 096	622	474			
Friskyttan 7	1981 <i>Friskyttvägen 8</i>	1 594	817	777			
Eternellen 1	2007 <i>Brunkullavägen 1</i>	11 055	2 978	8 077			
Kv Frida 3	2006 <i>Gångbrogatan 3, Karlskronagatan 40, 42, 44</i>	57 745	11 635	46 110	3 388	31 000	34 388
Björnen 9, Ågårdsbo	2000 <i>Hälsövägen 1</i>	21 696	3 531	18 165			
Häggatorp 2:149	1954 <i>Mandelblomsvägen 10 A-B</i>	2 868	2 598	270		724	724
Häggatorp 22:1	1953 <i>Mandelblomsvägen 13 A-D</i>	584		584		1 564	1 564
Kalleberga 5:47	1963 <i>Södra Smålandsgatan 6 A-D</i>	6 175	2 808	3 367		4 110	4 110

Kalleberga 5:52	1973, 1976 <i>Norra Smålandsgatan 3 A-B, Kockumsvägen 19 A-B, Norra Smålandsgatan 1</i>	15 200	6 560	8 640	504	9 502	10 006
Kalleberga 5:41	1989, 1989 <i>Kockumsvägen 17, Södra Smålandsgatan 2 A, 4, Södra Smålandsgatan 1 A-C</i>	16 609	8 248	8 361	3 370	12 090	15 460
Kalleberga 9:92	1975 <i>Kockumsvägen 32</i>	5 745	2 765	2 980	2 255		2 255
Kalleberga 9:90	1964 <i>Vällarevågen 6 A-C, 8 A-C</i>	7 862	2 803	5 059	127	12 394	12 521
Kalleberga 38:1	1964 <i>Vällarevågen 4 A-B</i>	2 781	1 065	1 716	218	3 792	4 010
Kalleberga 8:77, 3:40	1993 <i>Kockumsvägen 34, 36, Gjutarevågen 2</i>	12 351	5 089	7 262		10 710	10 710
Kalleberga 8:204	1977 <i>Äppelgården, Plommongården o Körsbärsgården</i>	81 520	35 903	45 617	3 710	59 000	62 710
Kalleberga 13:27	1973 <i>Lindvågen 15-43</i>	47 577	16 748	30 829	563	64 400	64 963
Kalleberga 3:89 (Olsgården)	1992 <i>Åkervågen 2</i>	44 863	19 637	25 226			
Kalmare 1:78	1966 <i>Värendsvågen 45 A-B</i>	2 248	1 025	1 223		2 915	2 915
Kalmare 1:46	1986 <i>Värendsvågen 49</i>	1 242	561	681		1 600	1 600
Backaryd 1:9	1983 <i>Backens Servicehem</i>	14 908	6 824	8 084			
Östra Hallen 3:38	1991 <i>Stationsvägen 13 och 15</i>	3 242	1 343	1 899		2 162	2 162
Västra Hallen 1:117	1966 <i>Kongavågen 14</i>	1 026	485	541		1 136	1 136
Västra Hallen 1:127	1966, 1971 <i>Kvistvågen 3, 4, 8</i>	1 694	775	919		1 640	1 640
Hoby 25:1	1966, 1993 <i>Mölleskogsvågen 19 A-E, 21, Aspvågen 27 A-C, Nyponvägen 2 A-I, 4 A-D</i>	18 336	5 264	13 072		14 798	14 798
Hoby 6:92	1995 <i>Häradsvågen 17</i>	5 057	2 093	2 964		3 269	3 269
Svenstorp 2:106	1987 <i>Bräknevågen 61, Allévågen 1, Nyhemsvågen 30</i>	4 830	2 093	2 737	79	4 368	4 447
Hoby 6:20	1991 <i>Gamla Häradsvågen 5, Linjevågen 14, 16</i>	8 930	3 769	5 161		7 026	7 026
Hoby 6:7	1994 <i>Gamla Häradsvågen 3</i>	3 993	1 551	2 442	166	2 305	2 471
Svenstorp 2:91	2011 <i>Allévågen 2, 4</i>	11 804	1 150	10 654		3 957	3 957
Hoby 3:30	1993 <i>Ronnebyvägen 10</i>	3 490	1 666	1 824			
Hoby 2:96	1993 <i>Ronnebyvägen 19A</i>	3 625	1 814	1 811			
Svenstorp 1:19	2005 <i>Stenåsavågen 1A</i>	4 325	1 007	3 318		1 796	1 796
Hoby 1:38/ 1:73	<i>Parkvägen 5, Marknadsvågen 1 (Lindebo)</i>	27 680	13 129	14 551			

Hjortsberga 4:184	1989 <i>Förvaltarevägen 21-33, Skogvaktarevägen 1-13</i>	5 499	2 287	3 212	3 670	3 670
Hjortsberga 4:41	<i>Listerbyvägen 1, Johannishus (Alycke)</i>	13 141	5 864	7 277		
Listerby 16:32	1966 <i>Slättanäsvägen, Listerby</i>	1 527	611	916	1 266	1 266
Eringsboda N 1:185	1988 <i>Björkliden, Eringsboda</i>	6 858	3 396	3 462		
		1 121 539	400 750	720 789	32 644	951 055 983 699