

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fredrik Nestor

Datum 2016-04-19

Dnr KS 2016/0212

Till Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring Brännbackens arbetsområde

Sammanfattning

I samband med att detaljplanen för Brännbackens arbetsområde antas har kommunen och Brännbacken fastigheter AB upprättat en avsiktsförklaring om att kommunen ska förvärva ca 40.000 kvm färdigställd industrimark för ett pris på 750 kr/kvm.

Kommunen överlåter sitt aktieinnehav i Brännbacken Återvinning AB till Ragn-Sells AB som i sin tur överlåter Brännbacken Återvinning AB till Österåker kommun.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

1. Avsiktsförklaring för Brännbackens arbetsområde godkänns.
2. Aktieöverlåtelseavtal BRÅAB och aktieöverlåtelseavtal ÖÅVC godkänns.

Bakgrund

Detaljplan för Brännbackens arbetsområde har tagits fram. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett arbetsområde för industriändamål, lager och upplag inom fastigheten Skeppsbol 1:69.

Kommunen är delägare i bolaget Brännbacken Återvinning AB, som är beställare av detaljplanen. ÖSVAB arrenderar fastigheten Skeppsbol 1:72 av Brännbacken Återvinning AB.


Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det finns ett behov av att kommunen äger detaljplanerad verksamhetsmark, detta för att bl.a. kunna agera skyndsamt vid näringslivsetableringar samt att ett behov finns för kommunen att äga bytesmark i framtida exploateringsprojekt. Delar av verksamhetsmarken förvärvas i syfte att vara ersättningsmark för ÖSVAB:s när de avetablerar reningsverket i Margretelund.

Aktierna överlåts i ett rakt byte och kommunen kommer då att äga fastigheten Skeppsbol 1:72, där befintlig återvinningscentral är belägen.

Bilagor

1. Avsiktsförklaring Brännbacken 2016-05-18
2. Aktieöverlåtelseavtal BRÅAB 2016-05-18
3. Aktieöverlåtelseavtal ÖÅVC 2016-05-18



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor
Exploateringschef

AVSIKTSFÖRKLARING

Denna avsiktsförklaring ("**Avsiktsförklaringen**") har träffats dag som nedan mellan

1. Brännbacken Fastigheter AB, 556947-6368, Box 952, 191 29 Sollentuna, nedan kallad **Säljaren**, å den ena sidan och å den andra sidan
2. Österåkers kommun, 212000-2380, 184 86 Österåker, nedan kallad **Köparen**.

Säljaren och Köparen benämns var och en "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

1. Bakgrund

1.1 Brännbacken Återvinning AB har tillsammans med Österåkers kommun upprättat ett förslag till detaljplan för Brännbackens Arbetsområde ("**Detaljplanen**"). Förslaget har varit ute för granskning och beräknas antas av kommunfullmäktige under 2016.

1.2 Säljaren äger fastigheterna Österåker Hjärmsättra 1:11 och Österåker Skeppsbol 1:73, varav del av Österåker Hjärmsättra 1:11 och hela Österåker Skeppsbol 1:73 ingår i Detaljplanen.

Brännbacken Återvinning AB äger fastigheten Österåker Skeppsbol 1:69, varav en del ingår i Detaljplanen.

Säljaren och Brännbacken Återvinning AB har tecknat ett avtal om att genom fastighetsreglering överföra den del av Österåker Skeppsbol 1:69 som ingår i Detaljplanen till Österåker Hjärmsättra 1:11 ("**Fastighetsregleringen**").

Efter Fastighetsregleringen kommer Detaljplanen att omfatta Österåker Hjärmsättra 1:11 (inklusive den del av Österåker Skeppsbol 1:69 som reglerats till nuvarande Österåker Hjärmsättra 1:11), fastigheten Österåker Skeppsbol 1:73 samt den mark på fastigheten Österåker Brännbacken 1:1 som behövs för omläggning av befintlig utfartsväg till väg 276 ("**Exploateringsområdet**").

2. Parternas avsikt

2.1 Parternas avsikt är att Köparen från Säljaren ska förvärva ett område om ca 40.000 kvm kvartersmark av Exploateringsområdet och att detta köp ska ske på de villkor som anges i denna Avsiktsförklaring.

3. Genomförande

3.1 Parterna avser att Köparen och Säljaren ska teckna ett köpeavtal ("**Köpeavtalet**") om ett förvärv om ca 40.000 kvm kvartersmark ("**Fastighetsdelen**") som säljaren skall iordningsställa, för ett pris om 750 kr/kvm exkl. moms, dvs sammanlagt ca 30.000.000 kronor exkl. moms, varav moms utgår på 500 kr/kvm för iordningsställande av marken, dvs ca 20.000.000 kronor exkl. moms.

En del om ca 30.000 kvm utgörs av kvarter 5A och 5B (del av Österåker Skeppsbol 1:73) markerat på [bilaga 3.1](#), och en del om ca 10.000 kvm ska utgöras av mark inom

någon eller några av kvarteren 4A, 4B och 8, vilket ligger inom det större område som markerats på bilaga 3.1.

3.2 Parterna ska efter att Köpeavtalet har undertecknats gemensamt ansöka om avstyckning. Köparen erlägger kostnaderna för avstyckning.

3.3 Köparen ska erlägga huvudanslutningsavgift samt anslutningsavgift för VA, hänförlig till Fastighetsdelen, direkt till Österåkersvatten AB. Anslutningsavgiften för VA ska inte överstiga Österåkersvatten ABs VA-taxa.

4. Tidsplan

4.1 Köpeavtalet för Fastighetsdelen enligt punkt 3.1 ska ingås när Fastighetsregleringen har vunnit laga kraft. Köparen tillträder Fastighetsdelen så snart Köpeavtalet tecknats och köpeskillingen är erlagd.

5. Giltighet

5.1 Avsiktsförklaringen träder i kraft vid Parternas undertecknande och upphör att gälla vid den tidigaste av följande tidpunkter:

(a) den dag när Köpeavtalet undertecknats; eller

(b) den 31 december 2019, om Detaljplanen inte har vunnit laga kraft dessförinnan.

6. Kostnader

Om inte annat framgår av denna Avsiktsförklaring ska vardera Part ska bära sina egna kostnader och utlägg hänförliga till förhandlingar och andra åtgärder i anledning av denna Avsiktsförklaring och det som Avsiktsförklaringen rör. Köparen ska erlägga kostnaden för lagfart och därtill hänförliga kostnader.

7. Bindande verkan

Denna Avsiktsförklaring är, med undantag av vad som föreskrivs i punkterna 7-10, inte avsedd att vara juridiskt bindande för parterna, utan ger endast uttryck för vad som är parternas avsikter vid undertecknandet baserat på de vid denna tidpunkt gällande förhållandena.

8. Ändringar och tillägg

För att vara giltiga ska tillägg till eller ändring av Avsiktsförklaringen vara skriftliga och undertecknade av Parterna.

9. Tvistelösning och tillämplig lag

9.1 Denna Avsiktsförklaring ska tolkas och tillämpas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna kommer överens om annat.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna erhållit
varsitt.

Österåker 2016-

BRÄNNBACKEN FASTIGHETER AB

Per Bartholf Bengt Sandell

ÖSTERÅKERS KOMMUN

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Mellan

Österåkers kommun, org nr 212000-2890, i det följande benämnd "Säljaren", med postadress 184 86 Åkersberga

å den ena sidan och å den andra sidan

Ragn-Sells AB, org nr 556057-3452, i det följande benämnt "Köparen", med postadress Box 952, 191 29 Sollentuna

har avtalats följande.

1. Bakgrund

1.1 Brännbacken Återvinning AB, org nr 556238-2753, i det följande benämnt "Bolaget", har ett registrerat och fullt inbetalat aktiekapital om 1 000 000 kronor fördelat på 10 000 aktier. Aktierna i Bolagets ägs av Säljaren och Köparen med följande inbördes fördelning.

Säljaren 990 st aktier

Köparen 9 010 st aktier

2. Överlåtelse

2.1 Säljaren överlåter till Köparen samtliga sina 990 st aktier i Bolaget, i det följande gemensamt benämnda "Aktierna", med alla eventuella talonger och kuponger samt rätten till vinstutdelning fr.o.m. för räkenskapsåret 2015. Med Aktierna följer även rätten till återbetalning p.g.a. eventuella av Säljaren gjorda villkorliga aktieägartillskott

3. Tillträdesdag

3.1 Tillträdesdag är den2016, nedan kallad "Tillträdesdagen".

4. Köpeskillning

4.1 Köpeskillningen för Aktierna utgör sexmiljoner (6 000 000) kronor.

5. Betalning och aktiebrevens överlämnande

5.1 Köparen ska mot utbekommande av alla eventuella aktiebrev avseende Aktierna, vederbörligen transporterade in blanco, med alla eventuella talonger och kuponger före kl. 11.00 på Tillträdesdagen betala hela den i § 4 angivna köpeskillningen. Betalning ska ske genom överföring till Säljarens konto nr i

6. Information om Bolaget

- 6.1 Köparen har före detta avtals undertecknande beretts tillfälle att granska Bolagets bokföring och räkenskaper i övrigt samt även att ta del av all annan hos Bolaget tillgänglig information om Bolaget och dess verksamhet.

7. Garantier

- 7.1. Säljaren garanterar att han har full äganderätt till Aktierna och det som följer med dessa samt att allt sådant på Tillträdesdagen kan överlätas fritt och utan hinder av pant eller annan säkerhetsrätt.

8. Garantireglering

- 8.1 Vid avvikelser från lämnade garantier ska Säljaren som enda påföljd ersätta Köparen med ett mot avvikelserna, krona för krona, svarande belopp. Om den konstaterade avvikelserna innebär att en för Bolaget avdragsgill omkostnad tillkommer eller att en skattepliktig intäkt bortfaller eller att en Bolagets obeskattade reserv är mindre än som angetts av Säljaren, ska dock ersättningen motsvara sjuttioåtta (78) procent av avvikelserna.
- 8.2 Uppgår inte det sammanlagda beloppet av förekommande garantiavvikelserna minst tiotusen (10 000) kronor ska kompensation enligt § 8.1 inte utgå.
- 8.3 Köparen ska inte ha rätt att göra någon påföljd gällande mot Säljaren om Köparen inte skriftligen reklamerar en garantiavvikelse snarast och senast en månad efter det att avvikelserna upptäckts eller borde ha upptäckts. Krav mot Säljaren ska dock framföras senast den 30 juni 2017.

9. Ansvarsbegränsning - friskrivning

- 9.1 Säljarens ansvar för fel eller brist i Aktierna, Bolaget, Bolagets verksamhet, lönsamhet eller finansiella ställning eller köpeobjektet i övrigt är begränsat till vad som följer av bestämmelserna i §§ 7 och 8 ovan. Utöver vad som uttryckligen följer av bestämmelserna i §§ 7 och 8 ska således Säljaren inte bära något köprättsligt eller annat ansvar av vad slag det vara må för köpeobjektet.
- 9.2 Säljarens ansvar för fel och brist är dessutom begränsat till ett sammanlagt högsta belopp motsvarande den enligt § 4 utgående köpeskillingen.

10. Åtgärder i samband med tillträdet

- 10.1 På Tillträdesdagen eller snarast därefter ska extra bolagsstämma med hållas i Bolaget varvid Köparen ska rösta för de förvärvade Aktierna och Säljaren ska tillse att nuvarande ledamöter och suppleanter i Bolagets styrelse och den verkställande direktören utan ersättningsanspråk ställer sina platser till förfogande. Köparen ska tillse att Bolagets nuvarande styrelseledamöter och verkställande direktör på nästa ordinarie bolagsstämma beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning fram till den extra bolagsstämman i den mån Bolagets revisorer inte avstyrker sådan ansvarsfrihet.

11. Meddelanden

- 11.1 Alla meddelanden krav eller annat dylikt enligt detta avtal, inklusive men inte begränsat till påkallande av skiljeförfarande, ska anses fullgjorda och ha kommit motparten tillhanda när skriftlig handling bevisligen kommit motparten tillhanda eller senast på femte vardagen efter det att handlingen i rekommenderad försändelse under motpartens ovan angivna eller senare i denna ordning meddelade adress mottagits för postbefordran.

12. Tvister

- 12.1 Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

.....
Detta avtal har upprättats och utväxlats i två originalexemplar.

Österåker den / 2016

ÖSTERÅKERS KOMMUN

RAGN-SELLS AB

.....

.....

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Mellan

Brännbacken Återvinning AB, org nr 556238-2753, i det följande benämnt "Säljaren", med postadress Box 952, 191 29 Sollentuna

å den ena sidan och å den andra sidan

Österåkers kommun, org nr 212000-2890, i det följande benämnd "Köparen", med postadress 184 86 Åkersberga

har avtalats följande.

1. Bakgrund

- 1.1 Österåkers Återvinningscentral AB, org nr 556973-2505, i det följande benämnt "Bolaget", har ett registrerat och fullt inbetalat aktiekapital om 50.000 kronor fördelat på 500 aktier, vilka alla medför samma rätt till inflytande i Bolaget samt andel i Bolagets vinst och förmögenhet. Samtliga aktier ägs av Säljaren.
- 1.2 Bolaget bedriver verksamhet bestående i att äga och förvalta fastigheten Österåker Skeppsbol 1:72, i det följande benämnd "Fastigheten". Fastigheten upplåts f n till Österåkersvatten AB, som driver en återvinningscentral där.

2. Överlåtelse

- 2.1 Säljaren överlåter till Köparen samtliga sina 500 st aktier i Bolaget, i det följande gemensamt benämnda "Aktierna", med alla eventuella talonger och kuponger samt rätten till vinstutdelning fr.o.m. för räkenskapsåret 2016.

3. Tillträdesdag

- 3.1 Tillträdesdag är den 2016, nedan kallad "Tillträdesdagen".

4. Köpeskilling

- 4.1 Köpeskillingen utgör sexmiljoner (6 000 000) kronor, varav 5 707 480 kronor är ersättning för Aktierna och 292 520 kronor är ersättning för övertagandet av Säljarens fordran mot Bolaget.

5. Betalning och aktiebrevens överlämnande

- 5.1 Köparen ska mot utbekommande av alla eventuella aktiebrev avseende Aktierna, vederbörligen transporterade in blanco, med alla eventuella talonger och kuponger före kl. 11.00 på Tillträdesdagen betala hela den i § 4 angivna köpeskillingen. Betalning ska ske genom överföring till Säljarens konto nr 9960 260 191 4985 i Nordea.

6. Information om Bolaget

- 6.1 Köparen har före detta avtals undertecknande beretts tillfälle att granska Bolagets bokföring och räkenskaper i övrigt samt även att ta del av all annan hos Bolaget tillgänglig information om Bolaget och dess verksamhet.

7. Garantier

- 7.1. Säljaren garanterar

7.1.1 att han har full äganderätt till Aktierna och det som följer med dessa samt att allt sådant på Tillträdesdagen kan överlåtas fritt och utan hinder av pant eller annan säkerhetsrätt;

7.1.2 att samtliga Aktier i Bolagets aktiebok är registrerade på Säljaren;

7.1.3 att registreringsbeviset, Bilaga 7.1.1, och bolagsordningen, Bilaga 7.1.2, återger aktuella förhållanden.

8. Garantireglering

8.1 Vid avvikelse från lämnade garantier ska Säljaren som enda påföljd ersätta Köparen med ett mot avvikelsen, krona för krona, svarande belopp. Om den konstaterade avvikelsen innebär att en för Bolaget avdragsgill omkostnad tillkommer eller att en skattepliktig intäkt bortfaller eller att en Bolagets obeskattade reserv är mindre än som angetts av Säljaren, ska dock ersättningen motsvara sjuttioåtta (78) procent av avvikelsen.

8.2 Uppgår inte det sammanlagda beloppet av förekommande garantiavvikelserna minst tiotusen (10 000) kronor ska compensation enligt § 8.1 inte utgå.

8.3 Köparen ska inte ha rätt att göra någon påföljd gällande mot Säljaren om Köparen inte skriftligen reklamerar en garantiavvikelse snarast och senast en månad efter det att avvikelsen upptäckts eller borde ha upptäckts. Krav mot Säljaren ska dock framföras senast den 30 juni 2017.

9. Ansvarsbegränsning - friskrivning

9.1 Säljarens ansvar för fel eller brist i Aktierna, Bolaget, Bolagets verksamhet, lönsamhet eller finansiella ställning eller köpeobjektet i övrigt är begränsat till vad som följer av bestämmelserna i §§ 7 och 8 ovan. Utöver vad som uttryckligen följer av bestämmelserna i §§ 7 och 8 ska således Säljaren inte bära något köprättsligt eller annat ansvar av vad slag det vara må för köpeobjektet.

9.2 Säljarens ansvar för fel och brist är dessutom begränsat till ett sammanlagt högsta belopp motsvarande den enligt § 4 utgående köpeskillingen.

10. Åtgärder i samband med tillträdet

10.1 På Tillträdesdagen eller snarast därefter ska extra bolagsstämma med hållas i Bolaget varvid Köparen ska rösta för de förvärvade Aktierna och Säljaren ska tillse att nuvarande ledamöter och suppleanter i Bolagets styrelse och den verkställande direktören utan ersättningsanspråk ställer sina platser till förfogande. Köparen ska tillse att Bolagets nuvarande styrelseledamöter och verkställande direktör på nästa ordinarie bolagsstämma beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning fram till den extra bolagsstämman i den mån Bolagets revisorer inte avstyrker sådan ansvarsfrihet.

11. Iordningställande av bullervall

Säljarna ska iordningställa en bullervall i enlighet med Bilaga 11. Köparna medger rätt för säljarna att ansöka om marklov och att få tillträde till Fastigheten för att kunna genomföra arbetet.

12. Meddelanden

12.1 Alla meddelanden krav eller annat dylikt enligt detta avtal, inklusive men inte begränsat till påkallande av skiljeförfarande, ska anses fullgjorda och ha kommit motparten tillhanda när skriftlig handling bevisligen kommit motparten tillhanda eller senast på femte vardagen efter det att handlingen i rekommenderad försändelse under motpartens ovan angivna eller senare i denna ordning meddelade adress mottagits för postbefordran.

13. Tvister

13.1 Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

.....
Detta avtal har upprättats och utväxlats i två originalexemplar.

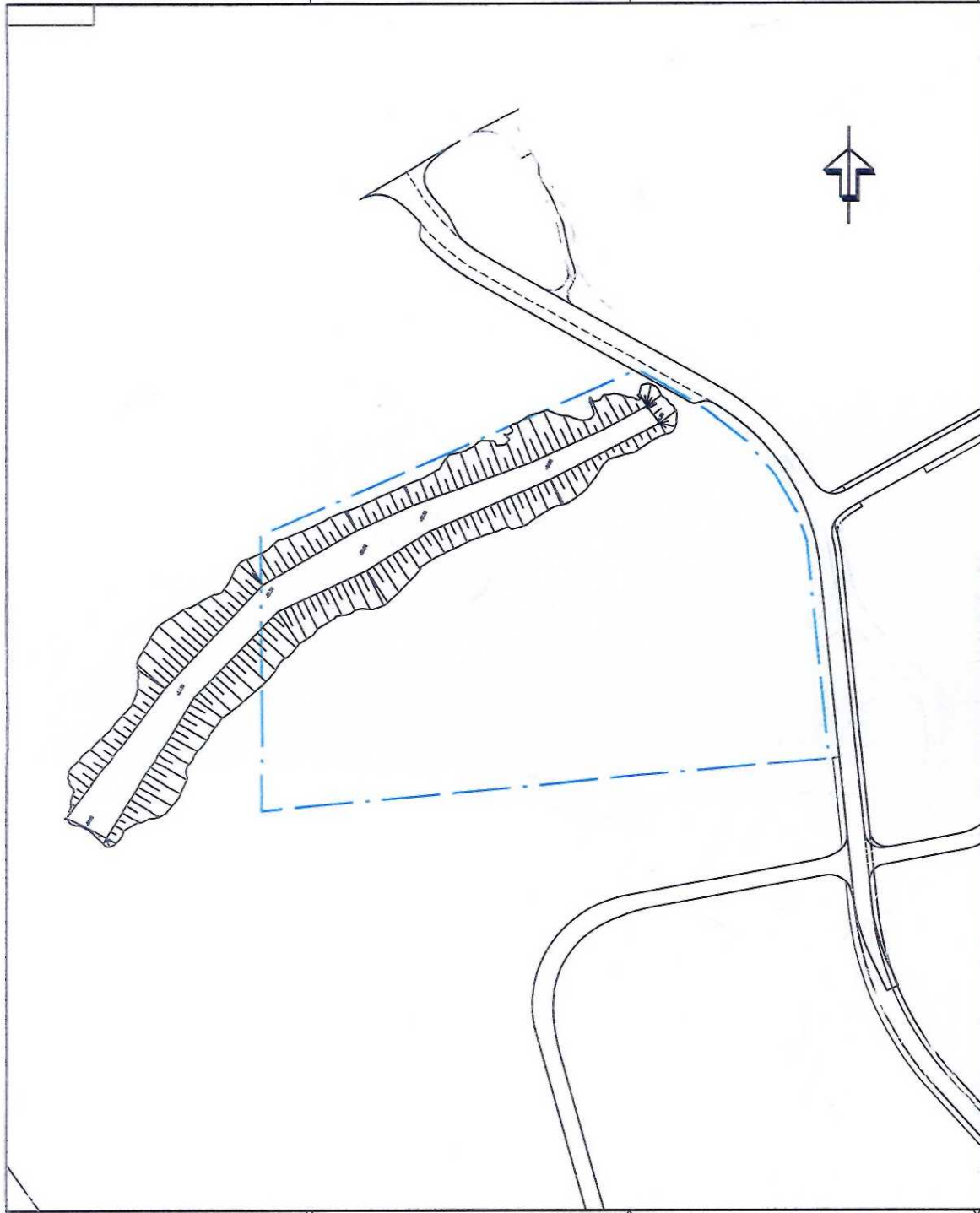
Österåker den / 2016

BRÄNNBACKEN ÅTERVINNING AB

ÖSTERÅKERS KOMMUN

.....

.....



Fastighetsgräns Skeppsbol 1:72



SKALA 1:2000

REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	GODKÄND	DATUM
 <p>STRUCTOR MARK STOCKHOLM AB www.structor.se</p>		<p>BRÄNNBACKEN ÖSTERÅKERS KOMMUN Bilaga till aktieöverlåtelseavtal mellan Bränbacken Åtevinning och Österåkers Kommun</p>		
<p>UPPDRAGSANSVARIG H LUNDIN</p>		<p>UPPDRAGSNUMMER 3134</p>		<p>PLAN</p>
<p>KONSTR P. NORDLUND</p>		<p>GRANSK</p>	<p>KONSTRUKTIONSNR</p>	<p>FORMAT A3</p>
<p>STOCKHOLM</p>		<p>2016-05-12</p>	<p>OBJEKT NR</p>	<p>SKALA 1:2000</p>
			<p>Bilaga 11</p>	<p>REV</p>

Bilaga 11