

Utlåtande 2004: RIII (Dnr 302-3522/2004)

Förvärv av tomträtten till Södre Torn 1 på Södermalm

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 30 december 2004

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Birka Cruises AB avseende förvärv av Fastighets AB Runda Huset (556605-2386) för en köpeskilling om 30,1 mnkr godkänns.
2. AB Glasbruket 2001 (556064-5813) medges upptagande av lån om 30,1 mnkr i Stockholms stads internbank för finansiering av köpet.
3. Stockholm Stadshus AB bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 7 september 2004 att för sin del godkänna avtal med Birka Cruises AB om förvärv av aktierna i AB Fastighets AB Runda Huset vilket bolag äger fastigheten Södre Torn 1 i Slussenområdet. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att hemställa att kommunfullmäktige senast den 30 december 2004 godkänner det aktuella avtalet. Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor har den 9 augusti 2004 godkänt värderingen av tomträtten som ligger till grund för köpeskillingen om 30,1 mkr.

Birka Cruises AB äger 100% av aktierna i bolaget Fastighets AB Runda Huset, vilket innehar tomträtten till fastigheten Södra Torn 1. Fastigheten Södra Torn 1 är belägen inom Slussenområdet. Byggnaden på fastigheten innehåller kontor om 875 kvm lokalarea (LOA) och bingolokal, lager m.m. om 737 kvm LOA. Birka Cruises AB som idag har sitt kontor i byggnaden kommer under våren 2005 att flytta verksamheten till nya lokaler i Stadsgårdshamnen.

Syftet med förvärvet är att på ett tidigt stadium få kontroll över den aktuella fastigheten för att möjliggöra den ombyggnation av Slussen som planeras. Alternativet till den frivilliga överenskommelse som träffats är expropriation, vilket gatu- och fastighetskontoret bedömer som osäker vad gäller expropriationsersättningen vilken kan komma att överstiga kostnaden enligt den frivilliga överenskommelsen.

Parterna har upprättat förslag till aktieöverlåtelseavtal, enligt *bilaga 2*. Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- * Ett av staden ägt bolag förvärvar från Birka Cruises AB samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset för en köpeskilling om 30,1 mnkr som erläggs kontant på tillträdesdagen.
- * Tillträdesdag är den 30 december 2004 eller den tidigare dag varom parterna kan komma överens förutsatt att samtliga villkor i avtalet är uppfyll-
da.

Avtalet är villkorat av att

- a) kommunfullmäktige senast den 30 december 2004 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner lag kraft
- b) hyresavtal träffas mellan Fastighets AB Runda Huset och Birka Cruises AB senast den 30 december 2004 med verkan från och med tillträdesdagen
- c) styrelsen för Birka Cruises AB godkänner avtalet senast den 30 december 2004.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser sammantaget att uppgörelsen är rimlig och att förvärvet är angeläget med tanke på den omdaning av Slussen som planeras. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen i samband med godkännande bemyndigar Stadshus AB att vidta erforderliga åtgärder för köpeavtalets fullföljande samt godkänner upptagande av lån i internbanken motsvarande köpeskillingen om 30,1 mnkr.

Mina synpunkter

Stora delar av Slussen är gamla och utnötta och inom kort kommer staden att besluta om utformning av en ny sluss, trafikapparat och mötesplats. Jag delar gatu- och fastighetsnämndens uppfattning att den nödvändiga upprustningen av Slussen förutsätter att staden har rådighet över fastigheten i fråga. I likhet med nämnden anser jag också att det är en stor fördel att detta blir klart i god tid innan ombyggnationen. Därför är det mycket positivt att staden nu kommit fram till en överenskommelse med tomträttshavaren som innebär att staden köper tomträtten. Eftersom köpeskillingen är godtagbar tillstyrker jag gatu- och fastighetsnämndens förslag.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Birka Cruises AB avseende förvärv av Fastighets AB Runda Huset (556605-2386) för en köpeskillning om 30,1 mnkr godkänns.
2. AB Glasbruket 2001 (556064-5813) medges upptagande av lån om 30,1 mnkr i Stockholms stads internbank för finansiering av köpet.
3. Stockholm Stadshus AB bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 7 september 2004 att

1. godkänna för sin del aktieöverlåtelseavtal innebärande förvärv av aktierna i Fastighets AB Runda Huset som innehar tomträtten till fastigheten Södre Torn 1
2. underställa kommunfullmäktige beslutet för godkännande senast den 30 december 2004.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Birka Cruises AB har som innehavare av tomträtten till fastigheten Södre Torn 1 vid Slussen kontaktat gatu- och fastighetskontoret för diskussion om överlåtelse av tomträtten till staden. Bolaget har sitt kontor i byggnaden på fastigheten. Kontakten föranleddes av att Stockholms Hamn AB planerade en tillbyggnad av Birkaterminalen i Stadsgårdshamnen. Enligt överenskommelse med Stockholms Hamn AB skall Birka Cruises AB flytta sitt kontor till den nya byggnaden. Arbetena med tillbyggnaden pågår och beräknas vara klara runt den 1 mars 2005.

Förhandlingarna mellan Birka Cruises AB och kontoret syftade inledningsvis till att kommunen skulle förvärva byggnaden på fastigheten och att tomträtten skulle dödas. Under senhösten 2003 genomförde emellertid Birka en överlåtelse av tomträtten till ett helägt dotterbolag och önskade därefter att staden skulle förvärva aktierna i dotterbolaget, vars tillgångar utgörs av den aktuella tomträtten. De fortsatta överläggningarna har nu resulterat i ett förslag till aktieöverlåtelseavtal. Fastigheten Södre Torn 1 är belägen inom Slussenområdet. Byggnaden på fastigheten innehåller kontor om 875 kvm lokalarea (LOA) och bingolokal, lager m.m. om 737 kvm LOA. Taxeringsvärdet är 22.509.000 kr varav markvärde 17.800.000 kr (taxeringsår 2004). Tomträttsavgälden är 18.200 kronor per år till den 1 juli 2028.

Förslag till aktieöverlåtelseavtal

Parterna har upprättat förslag till aktieöverlåtelseavtal, *bilaga 2*. Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- Ett av staden ägt bolag förvärvar från Birka Cruises AB samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset för en köpeskilling om 30.100.000 kronor som erläggs kontant på tillträdesdagen.
- Tillträdesdag är den 30 december 2004 eller den tidigare dag varom parterna kan komma överens förutsatt att samtliga villkor i avtalet är uppfyllda.
- Avtalet är villkorat av att

- a) kommunfullmäktige senast den 30 december 2004 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner lag kraft
- b) hyresavtal träffas mellan Fastighets AB Runda Huset och Birka Cruises AB senast den 30 december 2004 med verkan från och med tillträdesdagen
- c) styrelsen för Birka Cruises AB godkänner avtalet senast den 30 december 2004.

Avtalet innehåller i övrigt sedvanliga bestämmelser avseende säljarens garantier och åtaganden, friskrivning avseende fel och brister i tomträtten m m. Hyresavtalet med Birka Cruises AB enligt stycke b) ovan förädlades av att inflyttning i de nya lokalerna i Stadsgårdshamnen beräknas ske omkring den 1 mars 2005. Avtal måste därför träffas för perioden från tillträdesdagen till dess avflyttning sker. Expertrådet har godkänt ärendet den 9 augusti 2004. Kontorets promemoria till expertrådet har diarienummer 2002-4131-3646.

Konsekvenser

När trafikanläggningen inom Slussenområdet skall förnyas måste den befintliga byggnaden inom fastigheten Södra Torn 1 rivas. I samband därmed måste en uttagsskatt erläggas. Denna uppgår till 28 procent av skillnaden mellan tomträttens värde vid rivningstillfället och det bokförda värdet som är 5.950.000 kronor. Den totala kostnaden för stadens förvärv blir alltså summan av den köpeskilling som erläggas nu och den kommande uttagsskatten. I dag skulle den totala kostnaden bli ca 37.000.000 kronor. Det är dock troligt att en rivning av byggnaden dröjer flera år och att därmed även uttagsbeskattningen dröjer. Värdet av tomträtten vid rivningstillfället bör komma att vara lägre än idag och därmed skulle även uttagsskatten bli lägre.

Kontorets synpunkter och förslag

Anläggningarna för trafik m.m. inom Slussenområdet är nedslitna och i dåligt skick. Rivning av anläggningarna och övrig bebyggelse är nödvändig. Därefter kommer antingen den nuvarande anläggningen att i huvudsak återskapas eller ett helt nytt Slussenområde att uppföras. Gatu- och fastighetskontoret planerar att vid nämndens sammanträde den 21 september 2004 redovisa resultatet av den arkitekttävling avseende omdaning av området som staden inbjudit till.

Kontoret anser det vara en fördel att på ett tidigt stadium ha kontrollen över den aktuella byggnaden mitt i Slussenkomplexet när kommande arbeten skall genomföras. Erforderliga uppsägningar av hyresrätter kan t ex göras i rätt tid. Vidare skulle så småningom de befintliga lokalerna, i varje fall under viss tid, kunna nyttjas som projektkontor. Kan frivillig överenskommelse om förvärv av tomträtten inte träffas återstår expropriation då tomträtten löper ut först år 2028. Detta förfarande är tidsödande och innehåller en osäkerhet avseende expropriationsersättningen, vilken kan komma att bli högre än den totala kostnaden som redovisats i detta utlåtande. Förslaget till aktieöverlåtelseavtal har upprättats av stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Kontoret anser att den föreslagna uppgörelsen om förvärv av Fastighets AB Runda Huset för 30.100.000 kronor plus framtida uttagsskatt när byggnaden rivs är godtagbar för staden. Gatu- och fastighetskontoret föreslår mot bakgrund av vad som redovisats

ovan att gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna upprättat förslag till aktieöverlåtelseavtal och att nämnden underställer kommunfullmäktige beslutet för godkännande.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 7 oktober 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Slussens anläggningar är uttjänta och måste till större delen rivas och byggas om. Gatu- och fastighetsnämnden respektive stadsbyggnadsnämnden skall godkänna det bearbetade förslaget till ny utformning under hösten 04 och besluta om att gå vidare med projektering respektive inleda programsamråd kring ny detaljplan. Realiseras det bearbetade förslaget innebär det att fastigheten Södra Torn 1 upphör och byggnaden rivs. Detta estimeras inträffa vid årsskiftet 2008/2009.

Ekonomiska konsekvenser

Bolaget förväntas generera ett negativt rörelseresultat om ca 0,6 mnkr tkr per år, (se tabell nedan) baserat på en uthyrningsgrad om 50% på kontorslokalerna samt en fortsatt uthyrning av bingolokalen under avvecklingsperioden. Nettonuvärdet av investeringen beräknas uppgå till -37,5 mnkr. Bolaget går med nollresultat vid en uthyrningsgrad om ca 90%, i vilket fall nettonuvärdet uppgår till -35,3 mnkr. Resultatanalysen visar att bolaget kommer att generera förluster om totalt 15,1 mnkr, då rörelseresultatet belastas med kostnader för avveckling samt avskrivningar.

Investeringskalkyl	Antaganden	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Totalt
Mnkr								
Förvärv		-30,1						-30,1
Driftsekonomi:								
Intäkter hyror			1,3	1,3	1,3	1,3		5,2
Bingolokal tkr	541,2							
Övriga lokaler tkr, vid utnyttjandegrad 50%, hyra: 1750/m2	765,6							
Kostnader underhåll		-0,4	-0,4	-0,4	-0,4			-1,6
Tomträttsavgäld		-0,02	-0,02	-0,02	-0,02			-0,1
Finansieringskostnad (ränta på lån)		-1,5	-1,5	-1,5	-1,5			-6,0
Kostnader för avveckling								
Uttagsskatt vid avveckling (rivning)							-6,6	-6,6
Netto kassaflöde Fastighets AB Runda Huset		-30,1	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-6,6	-39,2
Nettonuvärde, vid diskonteringsränta om 5%		-37,5						
Resultatanalys								
Driftsekonomi enligt ovan; med tillägg för:			-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-6,6	-9,1
Avskrivning			-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		-0,7
Nedskrivning av bokförda värdet vid rivning av byggnad							-5,2	-5,2
Nettoresultat Fastighets AB Runda Huset		-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-11,9	-15,1
Möjlig skattevinst vid koncernbidrag		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1,5	2,4

Alternativet till den frivilliga överenskommelse som träffats är expropriation. Enligt expropriationslagen 2 kap, 2§ får expropriation ske för att bereda utrymme för anläggning som tillgodoser allmänt behov av samfärdsel, transport eller annan kommunikation. Omdaningen av trafiklösningen Slussen passar väl in på denna ändamålsskrivning, varför expropriationslagen är tillämplig i detta fall. I praktiken har staden inte drivit ett expropriationsmål på flera årtionden utan staden har istället slutit frivilliga överenskommelser vilka ofta varit generösa. Visserligen är det önskvärt med frivilliga överenskommelser framför maktmedel, men om staden aldrig är beredd att vidta de åtgärder till vilka man har laglig möjlighet riskerar det att minska stadens trovärdighet och resultera i ett sämre förhandlingsläge.

Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsvärdering har den 040809 godkänt en värdering där fastigheten Södra Torn 1 värderas till 32 mnkr (dnr: 2002-4131-3646). Med beaktande av osäkerheten i expropriationsersättningen samt med tillägg för rättegångskostnader är sannolikt att kostnaden vid ett expropriationsförfarande skulle motsvara kostnaderna för den föreslagna överenskommelsen, varför stadsledningskontoret tillstyrker överenskommelsen i detta fall.

Stadsledningskontoret har i tidigare ärende till kommunstyrelsen föreslagit skapandet av en underkoncern inom Stockholm Stadshus AB med uppgift att förvalta fastigheter vilka säljs i bolagsform för att förvaltas under en tidsbegränsad period för att därefter exploateras/avvecklas (förvärv av Carlsbergs Sverige AB:s fastigheter i Ulvsunda, dnr 302-2465-2004). Syftet med skapandet av koncernen var att utnyttja möjligheter till koncernbidrag och generera en för staden kostnadseffektiv förvaltning samt att skapa transparens i innehaven och en tydlighet i förvaltningen.

I enlighet med detta ärende föreslår stadsledningskontoret att bolaget Fastighets AB Runda huset förvärvas av nämnda koncerns moderbolag, AB Glasbrukets 2001. Fastighets AB Runda huset bedöms generera löpande negativa resultat. De negativa resultaten motverkas något av skatteeffekter om ca 2,4 mnkr när bolagets negativa

resultat kan reducera överskott på andra ställen i koncernen via koncernbidrag och minska skattekostnaden totalt sett.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att uppgörelsen är rimlig och att förvärvet är angeläget med tanke på den omdaning av Slussen som planeras. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen i samband med godkännande ger Stadshus AB i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för köpeavtalets fullföljande samt godkänner upptagande av lån i internbanken för köpeskillingen 30,1 mnkr.

Bilageförteckning

Bilaga 1: Karta över Slussenområdet samt bild på fastigheten Södra Torn 1

Bilaga 2: Aktieöverlåtelseavtal

[illegible]



AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta aktieöverlåtelseavtal ("**Avtalet**") har denna dag ("**Avtalsdagen**") träffats mellan Birka Cruises AB, org nr 556160-6244, ("**Säljaren**"), Box 15131, 104 65 Stockholm och AB Glasbruket 2001, orgnr 556064-5813 ("**Köparen**").

Bakgrund

- 1** Säljaren äger samtliga 1.000 aktier i Fastighets AB Runda Huset, org.nr. 556605-2386 ("**Bolaget**") om nominellt 100 kronor.
- 2** Bolaget är innehavare av tomträtten till fastigheten Södra Torn 1 i Stockholms kommun ("**Tomträtten**").
- 3** Säljaren har beslutat att sälja och Köparen har beslutat att köpa samtliga aktier i Bolaget ("**Aktierna**") på de villkor som anges i detta Avtal.
- 4** **Köp och försäljning**
Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen på de villkor som anges i detta Avtal.
- 5** **Köpeskillingen och dess betalning**
 - 5.1** Köparen skall i vederlag för Aktierna erlagga en köpeskillning om trettio miljoner trettio tusen (30.100.000) kr ("**Köpeskillingen**").
 - 5.2** Köpeskillingen skall av Köparen erläggas kontant på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens konto i Nordea med kontonummer 3951-1700030.
- 6** **Tillträde m.m.**
Tillträde skall äga rum den 30 december 2004 eller vid sådan tidigare tidpunkt parterna överenskommer, dock tidigast den dag som infaller fem (5) dagar efter det att samtliga villkor i punkt 11 har uppfyllts ("**Tillträdesdagen**").
- 7** **Säljarens garantier m.m.**
 - 7.1** **Garantier**
Säljaren garanterar att;
 - 7.1.1** Bolaget har utfärdat aktiebrev för Aktierna,
 - 7.1.2** Bolaget inte har utfärdat konvertibla skuldebrev, skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning eller vinstandelsbevis,

- 7.1.3 Säljaren äger Aktierna och ingen annan fysisk eller juridisk person har någon rätt till dem. Aktierna är fria från teckningsrätter och andra överlåtelseinskränkningar och är inte heller belånade/intecknade, pantsatta, föremål för kvarstad eller krav av vad slag det vara må från tredje man,
- 7.1.4 Bolagets gällande bolagsordning framgår av Bilaga 4.1.4,
- 7.1.5 aktuellt registreringsbevis för Bolaget är det som framgår av Bilaga 4.1.5,
- 7.1.6 Bolaget innehar samtliga bolagshandlingar (aktiebok och protokollsböcker) relaterade till Bolaget och att dessa har förts i god ordning,
- 7.1.7 Bolagets aktiekapital uppgår till 100.000 kronor per Avtalsdagen,
- 7.1.8 Bolaget inte fram till Tillträdesdagen har bedrivit någon annan verksamhet än att inneha och förvalta Tomträtten,
- 7.1.9 Bolaget fram till Avtalsdagen bedrivit och intill Tillträdesdagen kommer att bedriva verksamheten i enlighet med bolagsordningen samt tillämpliga lagar, förordningar, föreskrifter och tillstånd,
- 7.1.10 Bolaget inte har eller har haft någon anställd,
- 7.1.11 Bolaget på Avtalsdagen inte har några skulder, ansvarsförbindelser eller borgensåtaganden utöver vad som anges i Bolagets bokslut för räkenskapsåret 2003 (Bilaga 4.1.11),
- 7.1.12 Bolaget på Tillträdesdagen kommer att ha reglerat sin skuld till Säljaren om 5.950.000 kronor enligt revers daterad den 17 december 2003,
- 7.1.13 Bolagets latent skatteskuld om 299.520 kronor avseende stämpelskatt kommer på Tillträdesdagen att belasta Säljaren varför denna skatteskuld inte kommer att belasta Bolagets balansräkning på Tillträdesdagen,
- 7.1.14 Bolaget per Tillträdesdagen är innehavare av Tomträtten,
- 7.1.15 Tomträtten är fullvärdeförsäkrad,
- 7.1.16 Tomträtten inte besväras av andra servitut, inteckningar eller inskrivningar i övrigt än vad som framgår av bifogat FDS-utdrag, Bilaga 4.1.16,
- 7.1.17 det inte föreligger andra hyresavtal avseende lokaler i Tomträtten än hyresavtal mellan Bolaget och BFS Bingo AB, Bilaga 4.1.17A, samt mellan Bolaget och Säljaren, Bilaga 4.1.17B,
- 7.1.18 på Tomträtten belöpande offentliga avgifter och anslutningsavgifter har erlagts i den utsträckning de har förfallit till betalning senast på Tillträdesdagen,

- 7.1.19** lagstadgad OVK-besiktning genomförts i Tomträten och att samtliga eventuella anmärkningar som måste åtgärdas, s.k. 2:or, är åtgärdade på Tillträdesdagen,
- 7.1.20** Säljaren och Bolaget i sin förvaltning av Tomträten har agerat i enlighet med tillämplig miljölagstiftning och att Tomträten inte är föremål för klagomål eller meddelande om överträdelser beträffande tillämplig plan- eller miljölagstiftning,
- 7.1.21** Tomträten på Tillträdesdagen är föremål för frivillig skattskyldighet för uthyrning av rörelselokal såvitt avser den del av byggnaden på 689 kvm som förhyrs av Säljaren och att Bolaget innehar fullständigt underlag för fullgörande av härmed följande rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt,
- 7.1.22** inga skatter, förseningsavgifter eller andra offentliga pålagor kommer såvitt Säljaren känner till att påföras Bolaget på grund av sådana omständigheter som är hänförliga till perioden före Tillträdesdagen, utöver vad som framgår av detta Avtal,
- 7.1.23** Bolaget har i den mån detta aktualiserats ingivit deklARATIONER till berörda skattemyndigheter, jämte sådana rapporter och härmed jämförligt material såvitt avser samtliga skatter för vilka ingivande av handlingar till sådana myndigheter föreskrivs och att härvid ingivna handlingar inte innehåller några felaktiga uttalanden och inte har uteslutit någon information om väsentliga fakta.
- 7.1.24** Bolaget har i den mån detta aktualiserats (i) till relevanta skattemyndigheter betalat samtliga skatter där betalning erfordras till dessa i enlighet med ingivna deklARATIONER eller enligt förelägganden att betala som utfärdats av skattemyndigheten, och (ii) Bolaget har inte underlåtit att betala några skatter som förfallit före Tillträdesdagen.
- 7.1.25** Tillgänglig information om Bolaget och dess tillgångar som Säljaren tillhandahållit enligt p 4.3 nedan, är i allt väsentligt korrekt och ger en för Köparen korrekt och fullständig bild av Bolaget och Tomträten,
- 7.1.26** Bolaget på Avtalsdagen inte är föremål för någon rättegång eller skiljedom.
- 7.2** Säljarens Garantier avser förhållandena per Tillträdesdagen, om inte annat särskilt framgår av en särskild garanti.
- 7.3** Före undertecknande av detta Avtal har Köparen beretts tillfälle att genomföra en undersökning avseende Bolaget och Tomträten. Säljaren har lämnat Köparen tillgång till information avseende Tomträten och

Bolaget, såsom legal, teknisk och miljörelaterad dokumentation. Köparen har även haft möjlighet att införskaffa information som är tillgänglig för allmänheten genom offentliga register, t.ex. Aktiebolagsregistret och Fastighetsregistret.

7.4 Garantierna i denna punkt 4 är de enda garantier som Säljaren lämnar.

8 Friskrivning avseende Tomträten

8.1 Köparen har beretts tillfälle att ta del av samtliga avtal som tecknats mellan Säljaren eller Bolaget och annan rörande Tomträten. Köparen har vidare beretts möjlighet att besiktiga Tomträten samt därpå belägna byggnader och anläggningar. Köparen har informerats om rådande planer berörande Tomträten samt i övrigt undersökt frågor om framtida planförutsättningar och dispositionsmöjligheter gällande Tomträten.

8.2 Köparen godtar Tomträttens skick och friskriver Säljaren från allt ansvar såvitt avser samtliga fel och brister i Tomträten, innefattande faktiska fel, dolda fel, rättsliga fel, rådighetsfel och andra brister samt avstår med bindande verkan från att rikta anspråk mot Säljaren på grund av sådan fel och/eller brister i Tomträten. Denna friskrivning befriar dock inte Säljaren från de åtaganden denne gjort i punkt 4 ovan.

9 Bristande uppfyllelse av garantier

9.1 Påföljder, allmänna och särskilda undantag

9.1.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantierna i punkt 4 ovan som medfört skada för Köparen. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantibrott (vilka inte är att hänföra till Köparen) skall vara nedsättning av Köpeskillingen motsvarande Köparens skada.

9.1.2 Anspråk får inte framställas om det baserats på sådan information eller sådana omständigheter som redovisats för Köparen.

9.2 Ansvarsbegränsning under garantierna

Garantierna lämnas, utöver vad som ovan angivits, med reservation för följande ansvarsbegränsningar:

9.2.1 Inget ansvar skall åligga Säljaren i anledning av en skada, om ersättning för en sådan skada utgår från en försäkring som var i kraft vid tidpunkten för Tillträdesdagen.

9.2.2 Inget ansvar skall uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren, efter eget val, och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen eller Bolaget, avhjälper en skada inom sextio (60) dagar från det att Säljaren erhållit ett meddelande enligt punkt 6.3.3 nedan.

9.2.3 Om en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Bolaget och/eller Köparen skall det belopp som skall betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande skadan multiplicerad med gällande bolagsskattesats det aktuella året.

9.2.4 Säljaren skall inte vara skyldig att ersätta något anspråk som avser brist i de garantier som lämnats i punkt 4.1.1-4.1.24 ovan innan frågan avgjorts genom ett slutligt och icke överklagbart beslut.

9.3 Tröskelvärden och tidsfrister

Garantierna lämnas, utöver vad som ovan angivits, med reservation för följande begränsningar:

9.3.1 En nedsättning av den del av Köpeskillingen som betalas till Säljaren på grund av en skada som uppkommit på grund av en bristande garanti skall endast göras om och i den omfattning det totala beloppet av skadan, vilken Köparen kan kräva av Säljaren, överstiger 1.000.000 kronor. Samtliga garantiavvikelser skall därvid medräknas och skall Köparen ersättas från första kronan.

9.3.2 Säljarens sammanlagda ansvar på grund av avvikelser från garantier är begränsad till högst Köpeskillingen.

9.3.3 Inget anspråk skall kunna framställas om inte skriftligt meddelande om sådant krav har framställts till Säljaren inom skälig tid. Skälig tid skall inte i något fall överstiga sextio (60) dagar från den dag Köparen upptäckte eller borde ha upptäckt grunden för kravet.

9.3.4 Köparens rätt att göra påföljd enligt detta Avtal gällande upphör arton (18) månader efter Tillträdesdagen.

10 Säljarens åtaganden

10.1 Från Avtalsdagen till Tillträdesdagen, utom om annat uttryckligen angivits i detta Avtal eller då skriftligt samtycke erhållits från Köparen, skall Säljaren garantera att Bolaget:

- a) inte ändrar sin bolagsordning;
- b) inte, utöver vad som följer av detta Avtal, utfärdar eller säljer några aktier i någon klass eller optioner, garantier, konvertibler eller andra rättigheter att köpa några sådana aktier eller värdepapper som kan konverteras till eller kan utbytas mot sådana aktier;
- c) inte, utöver vad som följer av detta Avtal, ådrar sig några skulder för lån eller utfärdar eller säljer några löpande skuldebrev och inte heller ingår någon transaktion eller gör något åtagande förutom för Bolagets verksamhet sedvanliga transaktioner och åtaganden;
- d) inte tecknar nya avtal eller gör förändringar i eller säger upp befintliga avtal;

- e) inte intecknar, pantsätter eller gör någon del av Bolagets tillgångar, oavsett om dessa är faktiska eller immateriella, till föremål för någon belastning, hyresförhållande, säkerhetsintresse eller annan debitering eller belastning utöver vad som följer av detta Avtal.

11 Åtgärder på Tillträdesdagen

11.1 Säljaren skall på Tillträdesdagen

- a) till Köparen överlämna aktiebrev som hör till Aktierna, vilka skall vara transporterade på Köparen och försedda med tillhörande talonger och kuponger,
- b) till Köparen överlämna fullmakter som Bolaget utfärdat till förmån för de personer Köparen angett, vilka skall kunna användas till dess att Bolagets nya styrelse har registrerats,
- c) se till att Köparen införs i aktieboken för Bolaget,
- d) till Köparen överlämna samtliga Bolagets redovisningshandlingar, deklarationer, verifikationer, fordringsbevis, skuldförbindelser, avtalshandlingar, tillstånd, aktieböcker och protokoll avseende Bolaget,
- e) till Köparen överlämna skriftliga bekräftelser från varje avgående styrelseledamot enligt punkt 9.2 nedan;
- f) till Köparen överlämna bevis om att Bolaget är innehavare av Tomträtten.

11.2 Köparen skall på Tillträdesdagen

- a) hålla extra bolagsstämma i Bolaget vid vilken ny styrelse och revisor utses.

12 Styrelseledamöter

12.1 Vid nästa ordinarie bolagsstämma i Bolaget, åtar sig Köparen att tillse att de styrelseledamöter som avgått i anslutning till denna transaktion beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolaget fram till Tillträdesdagen (eller sådant tidigare datum som de avträtt), under förutsättning att revisorerna i sin revisionsberättelse för den relevanta tidpunkten, tillstyrkt ansvarsfrihet.

12.2 Varje avgående Styrelseledamot skall på Tillträdesdagen i den form som framgår av Bilaga 9.2, skriftligen bekräfta att han eller hon inte har några krav mot Bolaget.

12.3 Köparen skall inte vidta några rättsliga åtgärder gentemot någon av styrelseledamöterna, oavsett om dessa avgått i anslutning till denna transaktion eller inte, på grund av någon handling eller någon underlåtenhet att vidta någon handling som påstås ha utförts eller underlåtit av någon av dem under deras ämbets tid fram till Tillträdesdagen. Detta gäller dock inte avseende krav som baseras på att någon av dem med uppsåt eller grov oaktsamhet begått en handling eller underlåtit att vidta en åtgärd, vilket förorsakat väsentlig skada för Bolaget eller för åtgärd eller handling för vilken Bolagets revisor förklarat sig ej vara beredd att föreslå ansvarsfrihet.

13 Övrigt

Oavsett huruvida de transaktioner som avses i detta Avtal fullgörs eller inte, skall alla externa kostnader och utgifter som uppkommit i anslutning till detta Avtal och de transaktioner som avses häri (inklusive avgifter och utgifter för finansiella rådgivare, revisorer och advokater) betalas av Köparen, om Köparen eller något av dess bolag ådragit sig sådana kostnader eller utgifter, och av Säljaren, om Säljaren ådragit sig sådana kostnader och utgifter.

14 Villkor för Avtalets genomförande

14.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet om inte

14.1.1 Stockholms kommunfullmäktige senast den 30 december 2004 godkänner detta Avtal genom beslut som senare vinner laga kraft,

14.1.2 Säljaren och Bolaget senast den 30 december 2004 träffar ett hyresavtal avseende del av byggnad på Tomträtten med verkan från och med Tillträdesdagen, och

14.1.3 Säljarens styrelse senast den 30 december 2004 godkänner detta Avtal.

14.2 Om Avtalet förfaller enligt denna punkt 11 skall vardera parten stå sina kostnader i anledning av Avtalet och ingen part har således rätt att framställa krav på ersättning mot den andra i anledning av Avtalet förfaller.

15 Fullständigt avtal

Detta Avtal utgör hela avtalet mellan Köparen och Säljaren i anledning av föremålet för innehållet i detta Avtal och ersätter alla tidigare förhandlingar och överenskommelser, oavsett om dessa träffats skriftligen eller muntligen, i anledning av innehållet häri.

16 Ändringar och eftergifter

Inga ändringar av eller eftergifter från detta Avtal eller någon bestämmelse häri skall vara gällande om den inte undertecknats av både Köparen och Säljaren.

17 Överlåtelse

Avtalet och de rättigheter och skyldigheter som emanerar från detta får inte överlåtas av Köparen till tredje man. Köparen har dock rätt att överlåta Aktierna till bolag inom Köparens koncern.

18 Meddelanden

18.1 Alla Meddelanden och övriga kommunikationer enligt detta Avtal skall vara skriftliga och skall anses ha kommit den andra parten tillhanda om det levererats personligen eller skickats via telefax till den andra parten på nedanstående adresser (eller på sådan annan adress för någon av parterna som kan ha angivits i motsvarande Meddelande, vilket skall

anses ha kommit den andra parten tillhanda enligt vad som angivits ovan):

- såvitt avser Köparen, till:
Attention:
Faxnummer:
med kopia till:
- (b) såvitt avser Säljaren, till:
Attention: Mikael Larkner
Faxnummer:
med kopia till: Ulf Toivonen

19 Tvistelösning

Tvist med anledning av detta Avtals tillkomst, tillämpning eller tolkning skall slutligt avgöras av svensk allmän domstol.

Detta Avtal har upprättats i två original, av vilka parterna erhållit ett vardera.

Stockholm den ____ / ____ 2004

Stockholm den ____ / ____ 2004

BIRKA CRUISES AB

AB GLASBRUKET 2001
