

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Henman Holding AB 559030-5404

och

Panghus AB

avseende

Gånsta 4:3 AB

daterat

19 februari 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the name of a signatory.

Detta aktieöverlåtelseavtal inklusive bilagor (nedan Avtalet) har ingåtts mellan

- (1) Henman Holding AB 559030-5404, (nedan Säljaren), och
- (2) Panghus AB, 556740-3760, (nedan Köparen).

Säljaren och Köparen är nedan var för sig benämnda "Part" samt gemensamt "Parterna".

1. BAKGRUND

- 1.1 Säljaren äger samtliga femhundra (500) aktier med vardera ett kvotvärde på etthundra (100) kronor (nedan Aktierna) i Startskottet 41100 AB u.ä.t. Gånsta 4:3 AB, 556995-5619, Kvartersgatan 13, 74940 Enköping, (nedan Bolaget).
- 1.2 Bolaget och ägaren till fastigheten Enköping Gånsta 3:4, Bengt Öberg har ingett bifogade ansökan om fastighetsreglering/avstyckning till Lantmäteriet, bilaga 1.2. Den mark som Bolaget ska förvärva genom fastighetsregleringen/avstyckningen enligt ansökan omfattar cirka 38000 kvm och benämns nedan Fastigheten. Vid Avtalets undertecknande är Bolaget inte ägare till Fastigheten.
- 1.3 Det pågår för närvarande en detaljplaneprocess som omfattar Fastigheten. Detaljplaneprocessen syftar till att marken inom Fastigheten ska omfattas av en detaljplan som ger möjlighet dels att avstycka Fastigheten i mindre tomter för parhus, dels att uppföra i vart fall tjugo (20) parhus inkluderande minst fyrtio (40) bostäder inom det markområde som omfattas av Fastigheten.
- 1.4 Köparen önskar förvärva och Säljaren önskar överlåta Aktierna och därmed indirekt Fastigheten.

2. ÖVERLÅTELSE

- 2.1 Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen på de villkor som framgår av Avtalet.

3. TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

- 3.1 Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen.
- 3.2 Tillträdet ska äga rum inom två (2) veckor från den dag den detaljplan som anges i punkt 1.3 vunnit laga kraft. Exakt tid och plats för tillträdet bestäms när detaljplanen vunnit laga kraft. Dagen för tillträde benämns nedan Tillträdesdagen.
- 3.3 För att Köparen ska vara skyldig att tillträda Aktierna enligt Avtalet ska Bolaget vara civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten, detaljplaneprocessen avseende Fastigheten enligt punkt 1.3 ha avslutats samt ska detaljplanen ge Bolaget rätt att uppföra minst tjugo (20) parhus inkluderande minst fyrtio (40) bostäder inom Fastigheten och detaljplanen ska ha vunnit laga kraft. Om något av de nu angivna villkoren inte uppfylls ska Köparen inte vara skyldig att tillträda Aktierna. Köparen ska dock även om något av de angivna villkoren avseende

detaljplanen inte är uppfyllda ha rätt att tillträda Aktierna enligt punkt 3.2 så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

- 3.4 Om tillträde enligt punkt 3.3 inte skulle ske ska ingen av parterna ha något anspråk mot den andra parten med anledning av Avtalet. I sådant fall ska den Initiala Köpeskillingen enligt punkt 5 tillfalla Säljaren.

4. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 4.1 Köparen ska på Tillträdesdagen:

- i) till Säljaren betala Tilläggsköpeskillingen kontant enligt punkt 5.3; samt
- ii) tillse att Bolaget håller extra bolagsstämma vid vilken ny styrelse och revisor utses och samma dag anmäler dessa förändringar till Bolagsverket.

- 4.2 Säljaren ska på Tillträdesdagen:

- i) till Köparen överlämna samtliga aktiebrev som hör till Aktierna, vilka ska vara transporterade på Köparen;
- ii) tillse att Köparen antecknas som ägare av Aktierna i Bolagets aktiebok och överlämna aktieboken till Köparen;
- iii) till Köparen överlämna generalfullmakter som Bolaget utfärdat till förmån för de personer Köparen angett, vilka ska kunna användas till dess att Bolagets nya styrelse har registrerats hos Bolagsverket;
- iv) tillse att samtliga datapantbrev i Fastigheten finns tillgängliga och obelånade i Ägararkivet;
- v) till Köparen överlämna samtliga fysiska pantbrev avseende Fastigheten; samt
- vi) till Köparen överlämna samtliga övriga handlingar och den dokumentation som sammanhänger med överlåtelsen av Aktierna enligt Avtalet, alternativt komma överens med Köparen om hur överlämningen av nämnda handlingar ska ske;

- 4.3 Genomförandet av åtgärderna under punkterna 4.1 och 4.2 ska anses ske simultant på så sätt att ingen av Parterna är bunden av någon åtgärd innan dess samtliga väsentliga åtgärder i nämnda punkter genomförts.

- 4.4 Omedelbart efter Tillträdet ska Parterna underteckna en åtgärds- och tillträdesagenda som bekräftelse på att samtliga väsentliga åtgärder under punkterna 4.1 och 4.2 ovan har genomförts.

- 4.5 Säljaren ska tillse att Bolagets avgående revisor skyndsamt upprättar och ger in anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23-23a §§ aktiebolagslagen (2005:551).

- 4.6 Köparen åtar sig att tillse att de avgående styrelseledamöterna i Bolaget på nästa

årsstämma beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning, under förutsättning att detta inte avstyrks av Bolagets revisor.

5. KÖPESKILLINGEN

5.1 Den fasta Köpeskillingen uppgår till sammanlagt maximalt sex miljoner (6 000 000) SEK och ska betalas i två rater, den Initiala Köpeskillingen om en miljon femhundra tusen (1 500 000) SEK och Tilläggsköpeskillingen om fyra miljoner femhundra tusen (4 500 000) SEK, enligt nedan. Utöver den fasta köpeskillingen ska Köparen erlägga en rörlig köpeskillning enligt punkt 5.4 nedan (den Rörliga Köpeskillingen).

5.2 Den Initiala Köpeskillingen

5.2.1 Den Initiala Köpeskillingen ska erläggas kontant till Säljaren på den dag Avtalet undertecknats av båda parter.

5.3 Tilläggsköpeskillingen

5.3.1 Tilläggsköpeskillingen för Aktierna ska erläggas i sin helhet på Tillträdesdagen. Om något tillträde, i enlighet med punkt 3.3, inte sker ska ingen del av Tilläggsköpeskillingen erläggas.

5.3.2 På Tilläggsköpeskillingen ska Köparen betala ränta motsvarande referensräntan med ett tillägg om två (2) procentenheter från den dag Avtalet undertecknats av båda parter till den dag Tilläggsköpeskillingen erläggs. Räntan ska erläggas samtidigt som Tilläggsköpeskillingen. Om tillträde, i enlighet med punkt 3.3, inte sker ska någon ränta inte utgå.

5.4 Den Rörliga Köpeskillingen

5.4.1 Den Rörliga Köpeskillingen uppgår till femtiotusen (50 000) SEK per uppfört sålt och av slutkunderna betalat parhus. En förutsättning för att den Rörliga Köpeskillingen för respektive parhus ska utgå är således att båda lägenheterna inom ett parhus är sålda och att köparna till respektive bostad erlagt hela köpeskillingen för sina lägenheter.

5.4.2 Den Rörliga Köpeskillingen för ett visst parhus ska utbetalas så snart förutsättningarna som anges i punkt 5.4.1 är uppfyllda för aktuellt parhus.

6. SÄLJARENS GARANTIER

6.1 Säljaren garanterar per denna dag och per Tillträdesdagen:

Aktierna

6.2 att Säljaren är ensam ägare till Aktierna, vilka har betalats till fullo, och att dessa är fria från alla belastningar och fritt överlåtbara i enlighet med Avtalet samt att



Aktierna representerar samtliga aktier utfärdade i Bolaget;

Bolaget

- 6.3 att Bolaget är vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag samt att grund för upplösning eller likvidation inte föreligger;
- 6.4 att Bolaget har ett registrerat aktiekapital på femtiotusen (50 000) kronor vilket är intakt och fördelat på femhundra (500) aktier med vardera ett kvotvärde på etthundra (100) kronor;
- 6.5 att aktuellt registreringsbevis för Bolaget framgår av bilaga 6.5 och att inget beslut har fattats angående ändring av de i registreringsbeviset angivna förhållandena;
- 6.6 att Bolagets registrerade bolagsordning överensstämmer med bilaga 6.6 och att inget beslut har fattats angående ändring av de i bolagsordningen angivna förhållandena;
- 6.7 att Bolaget inte har utfärdat eller beslutat om utfärdande av konvertibler, teckningsoptioner, vinstandelsbevis, kapitalandelslån eller liknande samt att det inte föreligger några omständigheter som nu eller framledes kan medföra skyldighet för Bolaget att utge eller överlåta ytterligare aktier eller andra värdepapper, bortsett från Säljaren skyldighet att överlåta Aktierna till Köparen enligt Avtalet;
- 6.8 att aktieutdelning i Bolaget eller annat uttag eller värdeöverföring inte kommer att beslutas av Säljaren från denna dag fram till Tillträdesdagen;
- 6.9 att det inte finns några utestående villkorade aktieägartillskott i Bolaget;
- 6.10 att Bolaget inte vidtagit andra rättshandlingar, av vad slag det vara må, än att förvärva Fastigheten och tillträda Fastigheten;
- 6.11 att Bolaget inte har några utestående fullmakter, inklusive teckningsrätter för bankkonton, kreditkort eller bankfack, som Bolaget utfärdat utöver vad som framgår enligt punkt 4.2 iv (generalfullmakter);
- 6.12 att Bolaget inte är insolvent eller har ställt in sina betalningar eller har självt givit in ansökan om konkurs, företagsrekonstruktion eller likvidation;

Tillgångar och skulder m.m.

- 6.13 att Bolagets enda tillgång utgörs av Fastigheten;
- 6.14 att Bolaget inte tidigare innehaft andra tillgångar än Fastigheten;
- 6.15 att Bolaget har full och oinskränkt äganderätt till sina tillgångar;
- 6.16 att Bolaget inte äger eller har ägt aktier eller andelar i andra bolag och att Bolaget



inte heller genom avtal eller andra överenskommelser kontrollerar några andra juridiska personer;

- 6.17 att Bolaget inte har några skulder, ansvarsförbindelser, ställda panter, borgens- eller garantiåtaganden, med undantag för de eventuella skulder Bolaget kan ha till Säljarna för detaljplaneprocessen enligt punkt 11.3;
- 6.18 att Bolagets bokförings- och räkenskapsmaterial och övriga väsentliga handlingar upprättats och förvaras i enlighet med tillämplig lag, författning och god redovisningssed och är i Bolagets besittning;

Avtal

- 6.19 att Bolaget inte är part i något avtal utöver Avtalet;
- 6.20 att det inte finns ingångna avtal mellan Säljaren eller Säljarens närstående på ena sidan samt Bolaget på den andra sidan;

Fastigheten

- 6.21 att Bolaget är civilrättslig ägare till Fastigheten och att Köparen genom förvärvet enligt Avtalet erhåller full och oinskränkt ägande och dispositionsrätt till Fastigheten;
- 6.22 att Fastigheten inte besväras av andra inteckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller annan tillkommande rätt eller belastning utöver de som framgår av utdrag från fastighetsdataregistret, bilaga 6.22;
- 6.23 att Fastigheten är obelånad och inte utgör säkerhet för någon skuld;
- 6.24 att det inte föreligger några hyresavtal eller arrendeavtal avseende Fastigheten;
- 6.25 att användningen av Fastigheten sker i enlighet med gällande bygg-, mark- och rivningslov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut samt att samtliga på Fastigheten utförda arbeten är utförda i enlighet med nyss nämnda lov;
- 6.26 att det inte finns några förpliktelser gentemot kommun eller annan fastighetsägare avseende investeringar eller förbättringar på Fastigheten;
- 6.27 att samtliga besiktningar och kontroller på Fastigheten som krävs enligt lag, förordning eller föreskrift har genomförts och att samtliga anmärkningar och påpekanden som måste åtgärdas är fackmannamässigt åtgärdade på Tillträdesdagen;
- 6.28 att inga beslut, förelägganden eller motsvarande föreligger från domstol eller myndighet som inskränker Bolagets rådighet över Fastigheten eller som medför några särskilda förpliktelser eller inskränkningar för en ägare av Fastigheten samt att några sådana beslut, förelägganden eller liknande vilka är hänförliga till



omständigheter före Tillträdesdagen inte är att förvänta;

- 6.29 att Fastigheten är obebyggd;

Miljö

- 6.30 att Fastigheten inte är så förorenad att den medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön enligt nu gällande lagstiftning och bestämmelser och nuvarande användningssätt, eller att det under nu sagda förutsättningar till följd av verksamhet som bedrivits av Säljaren eller Säljarens närstående, inte uppstår kostnader för Köparen eller Bolaget att genomföra utredning och/eller efterbehandling på Fastigheten;
- 6.31 att Fastigheten och därpå befintliga anläggningar under tid då Bolaget eller Säljaren eller dem närstående ägt Fastigheten inte har använts på sådant sätt som har lett till förorening eller annan störning som medför ansvar enligt Miljöbalken eller annan lagstiftning eller anspråk från tredje man på skadestånd eller annan liknande ersättning på miljörättslig grund;
- 6.32 att skyldighet att genomföra radonutredning inte föreligger och att det inte föreligger någon skyldighet att vidta åtgärd på grund av radonhalten på Fastigheten;

Personal

- 6.33 att Bolaget inte har några anställda och att det inte finns någon tidigare anställd personal eller några andra personer som kan göra anspråk på anställnings- och/eller företrädesrätt till återanställning eller som har några som helst anspråk gentemot Bolaget;

Tvist

- 6.34 att Bolaget inte är part i eller på annat sätt berörs av rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist eller administrativt förfarande samt att anledning saknas att befara att Bolaget framdeles kommer att bli part i eller på annat sätt beröras av sådan rättegång skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist eller administrativt förfarande på grund av omständighet hänförlig till tiden före Tillträdesdagen;

Skatter

- 6.35 att Bolaget inom föreskriven tid ingivit alla erforderliga deklarationer, rapporter och begärd information till vederbörliga myndigheter och att dessa deklarationer har varit korrekta och fullständiga;
- 6.36 att Bolaget löpande har fullgjort sina betalningar avseende skatter och avgifter på föreskrivet sätt och inom föreskriven tid;



- 6.37 att alla upplupna skatter och avgifter är betalda oavsett om de är förfallna per Tillträdesdagen;
- 6.38 att Bolaget betalat stämpelskatt för sitt förvärv av Fastigheten och att det således inte föreligger beslut om uppskjuten stämpelskatt som belastar Bolaget;
- 6.39 att anmärkningar från Skatteverket eller annan skatte- och avgiftsmyndighet inte riktats mot Bolaget samt att Bolaget inte på grund av förhållande eller omständighet hänförlig till tiden före Tillträdesdagen kommer att genom omprövning, eftertaxering, efterbeskattning, efterdebitering eller annat extraordinärt förfarande påföras skatter, sociala avgifter, skattetillägg, kostnadsräntor eller andra offentliga pålagor eller dylikt som inte är hänförliga till Bolagets löpande normala verksamhet; samt

Information

- 6.40 att Köparen fått del av all väsentlig information avseende Bolaget och Fastigheten samt att den information som Säljarna tillhandahållit Köparen och dennes rådgivare har varit i alla avseenden korrekt, inte missvisande och fullständig samt att Säljaren inte har undanhållit Köparen någon information som efterfrågats av Köparen och som typiskt sett skulle vara av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes beslut att ingå Avtalet.

7. GARANTIANSPRÅK

- 7.1 Vid brist i Säljaren garantier i punkt 6 (nedan Garantierna) ska Köparen äga rätt till ersättning från Säljaren för den skada, kostnad eller förlust som Köparen och/eller Bolaget orsakas motsvarande garantibristen krona för krona. Inga andra påföljder enligt köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt ska vara tillgängliga för Köparen. Ersättning ska i första hand erläggas genom nedsättning av den Initiala Köpeskillingen.
- 7.2 Om Säljaren har betalat Köparen till täckande av ett garantianspråk eller har åtgärdat ett garantibrott, och Köparen därefter har regressrätt gentemot tredje man avseende det belopp som utgjort eller kunnat utgöra basen för ett garantianspråk mot Säljaren enligt Avtalet, ska Köparen eller Bolaget på Säljarnas begäran överlåta denna rättighet utan ersättning till Säljarna.
- 7.3 Köparen ska reklamera brist i Garantierna inom sex (6) månader efter att Köparen märkt bristen och senast inom tre (3) år från Tillträdesdagen. Vid garantibrist avseende skatter äger Köparen reklamera felet eller bristen intill den tidpunkt som infaller tre (3) månader efter mottagande av ett beslut från berörd myndighet.
- 7.4 Begränsningarna i Köparens rätt att reklamera brist i Garantierna enligt ovan ska inte gälla vid garantiavvikelse avseende ägandet av Aktierna och ägandet av Fastigheten.

8. FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN OCH UPPHÖRANDE AV



AVTALET

- 8.1 Säljaren ska förvalta Bolaget och Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljarna svarar för att Bolaget inte fattar viktiga beslut rörande Fastigheten eller Bolaget utan Köparens skriftliga godkännande.
- 8.2 För det fall Bolaget inte senast den 30 april 2016 är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten ska Säljaren senast den 10 maj 2016 ha återbetalat den Initiala Köpeskillingen till Köparen samt ska Avtalet upphöra att gälla varvid ingen av parterna ska ha några krav mot den andra parten med anledning av upphörandet med undantag för kravet på återbetalning av den Initiala Köpeskillingen.

9. FÖRSÄKRINGSFALL

- 9.1 Skulle Fastigheten efter denna dag men före eller på Tillträdesdagen drabbas av brand eller annat försäkringsfall, som inte är avhjälp på Tillträdesdagen, ska överlåtelsen av Aktierna trots detta fullföljas, varvid Köparen, mot erläggande av den Initiala Köpeskillingen, inträder i Säljaren rätt till försäkringsersättning, i den mån ersättningen inte tillfaller Bolaget direkt. För det fall erhållen försäkringsersättning inte motsvarar kostnaden för att återställa Fastigheten ska Säljaren ersätta Köparen för mellanskillnaden mellan kostnaden för att återställa Fastigheten och erhållen försäkringsersättning. Det åligger Säljarna att underrätta försäkringsbolaget om att Köparen inträtt i Säljaren rätt till försäkringsersättning. Säljaren ska svara för eventuell självrisk.

10. SEKRETESS

- 10.1 Bestämmelserna och villkoren i Avtalet är konfidentiella. Part äger inte utan andra Partens skriftliga medgivande offentliggöra Avtalet eller dess innehåll, såvida inte sådan skyldighet föreligger enligt myndighets beslut eller lag eller börsregler. Skulle någon av Parterna vara skyldig enligt lag att offentliggöra information rörande Avtalet eller någon del av Avtalet ska den andra Parten, i den mån det är möjligt, skriftligen informeras om detta före sådant offentliggörande.

11. KOSTNADER

- 11.1 Säljaren ska svara för samtliga kostnader som uppkommer i samband med införsäljningen av Fastigheten till Bolaget, inkluderande även stämpelskatt och andra lagfartskostnader.
- 11.2 Vardera Part ska själv svara för sina respektive kostnader hänförliga till överlåtelsen av Aktierna enligt Avtalet.
- 11.3 Samtliga kostnader för detaljplaneprocessen som avser Fastigheten som Enköpings kommun fakturerar till Säljaren har Säljaren rätt att vidarefaktureras till Bolaget.



12. MEDDELANDEN

- 12.1 Alla meddelanden ska ske genom bud, rekommenderat brev, telefax eller elektroniskt meddelande till Parternas vid var registrerade adress hos Bolagsverket för juridisk person och hos Skatteverket för fysisk person.
- 12.2 Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- i) om avlämnat med bud: vid avlämnandet,
 - ii) om avsänt med rekommenderat brev: två (2) dagar efter avlämnande för postbefordran, eller
 - iii) om avsänt som elektroniskt meddelande: vid avsändandet, om mottagandet bekräftas av mottagande Part eller om avsändande Part även sänt meddelandet per rekommenderat brev samma dag.

13. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 13.1 Eventuella ändringar och/eller tillägg till Avtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

14. BESTÄMMELSES OGILTIGHET

- 14.1 Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav finnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

15. ÖVERLÅTELSE

- 15.1 Ingendera Parten ska ha rätt att överlåta Avtalet eller rättighet hänförlig till Avtalet utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill.

16. TVISTER

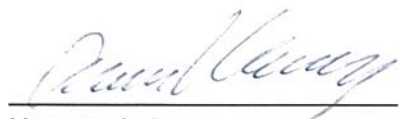
- 16.1 Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammarers Skiljedomsinstitut ("Institutet"). Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm.
- 16.2 Regler för förenklat skiljeförfarande ska tillämpas om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en (1) eller tre (3) skiljemän.
- 16.3 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av Avtalet eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning, myndighets bud eller annars erfordras för doms verkställighet.



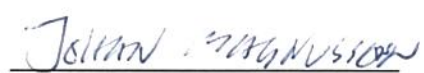
Avtalet har upprättats i tre (3) likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Ort och datum

Panghus AB



Namnteckning



Namnförtydligande

Ort och datum

Henman Holding AB



Namnteckning



Namnförtydligande

