

KÖPEKONTRAKT BACK-UPAVTAL (KONCERNINTERNT)¹

Detta Köpekontrakt ("Avtalet") har nedan angivet datum ("Avtalsdagen") träffats mellan:

[NAMN], org.nr [nummer], med adress [adress], ("Säljaren"); och

[NAMN], org.nr [nummer], med adress [adress], ("Köparen").

Säljaren och Köparen benämns nedan gemensamt "Parterna" och var för sig "Part".

BAKGRUND

- A. Säljaren är ägare till fastigheten Göteborg Lindholmen [xx], nedan kallad "Fastigheten".
- B. Säljaren önskar på de villkor som framgår av detta Avtal sälja Fastigheten till Köparen och Köparen önskar köpa Fastigheten från Säljaren.
- C. Fastigheten är belägen inom detaljplan för bostäder och verksamheter vid Karlavagnsplatsen inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg (aktbeteckning 1480K-2-5400) som vunnit laga kraft den 18 december 2017 ("Detaljplanen"). Fastigheten är belägen inom kvarter [nr] inom Detaljplanen.
- D. Parterna har denna dag även ingått ett koncerninternt köpekontrakt avseende överlåtelse av del av Fastigheten ("Huvudavtalet"). Överlåtelsen ska fullföljas genom att del av Fastigheten genom lantmäteriförrättning bildar en separat tredimensionell fastighet. Då Huvudavtalet är villkorat av att fastighetsbildningen genomförs önskar Parterna ingå detta Avtal avseende överlåtelse av Fastigheten, för det fall avstyckning enligt Huvudavtalet inte skulle komma till stånd. Om överlåtelsen av del av Fastigheten fullföljs genom fastighetsbildning enligt Huvudavtalet ska detta Avtal gå åter i enlighet med vad som närmare beskrivs i punkt 8 nedan.
- E. [Det noteras att Fastigheten är föremål för en fastighetsreglering genom vilket delar av Fastigheten avses regleras in i garagefastigheten Göteborg Lindholmen 1:34, under förutsättning att den del av Fastigheten som i Huvudavtalet är definierad som "Området" (i) genom lantmäteriförrättning bildar en separat tredimensionell fastighet eller (ii) att Området kan kvarstå som tredimensionell registerfastighet efter sådan fastighetsreglering till Göteborg Lindholmen 1:34. Säljarna åtar sig att verka för att fastighetsregleringen av dessa delar av Fastigheten in i garagefastigheten genomförs så snart som möjligt.]² / [Det noteras att Fastigheten är föremål för fastighetsreglering genom vilket delar av Fastigheten avses regleras in i garagefastigheten Göteborg Lindholmen 1:36, under förutsättning att den del av Fastigheten som i Huvudavtalet är definierad som "Området" (i) genom lantmäteriförrättning bildar en separat tredimensionell fastighet eller (ii) att Området kan

¹ **Kommentar till utkast:** Utkastet är tillämpligt på fastigheterna Göteborg Lindholmen 1:31 (Kvarter 6) och 1:10 (Kvarter 7) som är traditionella fastigheter och ska gälla för det fall att tredimensionell fastighetsreglering avseende den byggrätt köparen avser att förvärva gällande Kvarter 6 respektive 7 inte kommer till stånd.

² **Kommentar:** Inkluderas i förhållande till införsäljningen av fastigheten Göteborg Lindholmen 1:10.

kvarstå som tredimensionell registerfastighet efter sådan fastighetsreglering till Göteborg Lindholmen 1:36.]³

- F. Det noteras att Karlastaden Group AB, org.nr 559222-7945 ("**Karlastaden**"), Karlastaden Holding 2 AB, org.nr 559059-2217 ("**Serneke**") och Bygga Hem i Göteborg AB, org.nr 556643-7934 ("**Framtiden**") har ingått ett ramavtal avseende indirekt överlåtelse av fastigheter inom kvarter 2-7 inom Detaljplanen ("**Fastighetsöverlåtelserna**") och Karlastadens och Framtidens, respektive Sernekes och Framtidens, gemensamma indirekta ägande av fastigheter inom kvarter 2,5,6 och 7 inom Detaljplanen ("**Ramavtalet**"). Överlåtelsen av Fastigheten i enlighet med detta Avtal utgör en förutsättning för genomförande av Fastighetsöverlåtelserna och görs i enlighet med Ramavtalet.
- G. I samband med ingåendet av Ramavtalet har bl.a. parterna till Ramavtalet även ingått ett ramskiljeavtal som reglerar tvistlösning mellan parterna i förhållande till avtal som ingås i enlighet med Ramavtalet ("**Ramskiljeavtalet**").
- H. Mot bakgrund av ovanstående har Parterna ingått detta Avtal.

1. ÖVERLÅTELSE, KÖPESKILLING OCH TILLTRÄDE

- 1.1 Säljaren överläter härmed Fastigheten till Köparen på nedan angivna villkor.
- 1.2 Köparen ska tillträda Fastigheten på Ikraftträdandedagen (såsom definierat i punkt 8.1 ("**Tillträdesdagen**").
- 1.3 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till [60 242 577]/[13 841] kronor ("**Köpeskillingen**")⁴.
- 1.4 Det noteras att Parterna är överens om att Köpeskillingen enligt detta Avtal har erlagts genom den revers som utfärdats som betalning av köpeskillingen enligt Huvudavtalet enligt mekanismen att vid Huvudavtalets ogiltighet ska köpeskillingen inte återbetalas till Köparen, utan i stället anses erlagd som Köpeskillning enligt detta Avtal.
- 1.5 Vid tillträdet på Tillträdesdagen ska Säljaren till Köparen utfärda köpebrev avseende Fastigheten och till Köparen överlämna övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar. Säljaren ska därjämte till Köparen på Tillträdesdagen överlämna övriga handlingar hänförliga till Fastigheten av betydelse för Köparen (dock undantaget handlingar som Parterna överenskommer om ska överlämnas på ett särskilt förvaltartillträde). Om Säljaren efter Tillträdesdagen erhåller handlingar hänförliga till Fastigheten av betydelse för Köparen ska Säljaren utan oskäligt dröjsmål vidarebefordra dessa till Köparen.
- 1.6 Parterna åtar sig att ingå, utfärda och överlämna de dokument, intyg och övriga avtalshandlingar, och att vidta samtliga övriga åtgärder, som är nödvändiga för att fullborda överlåtelsen av Fastigheten enligt detta Avtal.

³ **Kommentar:** Inkluderas i förhållande till införsäljningen av fastigheten Göteborg Lindholmen 1:31.

⁴ **Kommentar till utkast:** Köpeskillingen för överlåtelsen, vilken sker till underpris, bör uttryckligen framgå av Bilaga 6.2.2 till Ramavtalet (*Organisationsstrukturen*) för att säkerställa att betalningarna i alla led är fastställda vid ingåendet av Ramavtalet. Värdet för projekteringshandlingar/projekteringskostnader ska inkluderas i det bokförda värdet vid införsäljningen.

[Handwritten signature and initials]

2. KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 2.1 De kostnader för Fastigheten (inklusive fastighetsskatt) och de intäkter från Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. De kostnader för Fastigheten (inklusive fastighetsskatt) och de intäkter från Fastigheten som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.
- 2.2 Parterna ska på Tillträdesdagen upprätta sedvanlig likvidavräkning per Tillträdesdagen avseende de poster som då kan regleras. Saldot enligt likvidavräkningen ska regleras i samband med Köpeskillingens erläggande. Om kostnad eller intäkt som rätteligen skulle ha intagits i likvidavräkningen uppkommer eller blir känd först efter Tillträdesdagen, ska Parterna utan dröjsmål upprätta en kompletterande avräkning, varvid saldot genast ska läggas till den berättigade Parten.

3. SÄLJARENS GARANTIER⁵⁶


- 3.1 Säljaren garanterar på Tillträdesdagen att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare av Fastigheten.
- 3.2 Föreligger brist i ovan angiven garanti ska Köparen kompenseras med en krona för varje krona som Köparen lidit skada, kostnad eller förlust.
- 3.3 Krav som grundar sig på ovan angiven garanti ska för att få göras gällande framföras skriftligen till Säljaren senast sex (6) månader efter Tillträdesdagen.

4. INGA ANDRA GARANTIER OCH FRISKRIVNING

- 4.1 Köparen är medveten om sin undersökningsplikt och har beretts tillfälle att genomföra en besiktning av Fastigheten. Köparen har således haft möjlighet att skaffa sig kännedom om Fastigheten.
- 4.2 Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 3, överlåter Säljaren Fastigheten i befintligt skick och Köparen avstår härmed från alla krav mot Säljaren avseende fel eller brister i Fastigheten av vad slag de än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådgighetsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen för Fastigheten har fastställts med beaktande av detta och det avtalas särskilt att köplagen (1990:931) och annan tillämplig lag inte ska vara tillämplig på detta Avtal.

⁵ **Kommentar till utkast:** Garantier i förhållande till Framtiden hanteras i Aktieöverlåtelseavtalen.

⁶ **Kommentar till utkast:** Åtaganden kopplade till sanering av Fastigheten som aktualiseras vid back up-avtalets ikraftträdande avses hanteras i Ramavtalet och relevanta Aktieöverlåtelseavtal.



5. AVTAL M.M.

Köparen övertar inte några av Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt för Fastigheten ingångna avtal, med undantag för det nyttjanderättsavtal för arbets- och etableringsytor som har ingåtts med Karlastaden Utveckling AB som nyttjanderättshavare.⁷

6. MERVÄRDESSKATT

Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen utfärda en handling enligt 15 kap. 28 § ML avseende Fastighetens mervärdesskattesituation på Tillträdesdagen. Köparen ska kvittera mottagandet av denna handling. Säljaren förbehåller sig rätten att ställa ut kompletterande handlingar i enlighet med vad som stadgas i 15 kap. 28–30 §§ ML.

7. STÄMPELSKATT OCH LAGFART

7.1 Köparen ska bära den stämpelskatt som uppkommer med anledning av Köparens förvärv av Fastigheten.

7.2 Köparen ska söka lagfart på sitt förvärv av Fastigheten så snart som möjligt efter Tillträdesdagen.

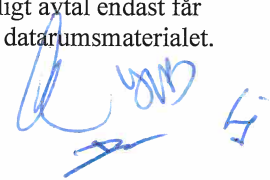
8. VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

8.1 Detta Avtal förutsätter för sin giltighet och bestånd antingen att (i) lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning enligt Huvudavtalet (varigenom del av Fastigheten genom lantmäteriförrättning bildar en separat tredimensionell fastighet) inte har fattats av lantmäterimyndigheten senast den 31 december 2025, eller (ii) lantmäterimyndigheten innan den 31 december 2025 har fattat lagakraftvunnet beslut som innebär att fastighetsbildning enligt Huvudavtalet (varigenom del av Fastigheten genom lantmäteriförrättning bildar en separat tredimensionell fastighet) inte kan genomföras. Den dag då villkor enligt punkt (i) eller punkt (ii) har uppfyllts benämns ”**Ikraftträdandedagen**”.

8.2 För det fall att villkoren i punkt 8.1 ovan inte har uppfyllts inom den i punkt 8.1 angivna tiden ska Parterna tillse att ansökan om fastighetsbildning enligt Huvudavtalet omedelbart återkallas.

8.3 Detta Avtal ska automatiskt vara utan verkan från och med den dag det står klart att villkoren som anges i punkt 8.1 ovan inte kommer att uppfyllas, varvid samtliga prestationer enligt detta Avtal går åter och ingen Part ska ha några anspråk på den andra Parten avseende överlåtelsen enligt detta Avtal.

⁷ **Kommentar till utkast:** Noteras att överlåtelse av Säljarens rättigheter och förpliktelser enligt avtal endast får göras för sådana nyttjanderättsavtal som tillhandahållits som skriftliga, undertecknade avtal i datarums materialet.



9. ÖVRIGT

- 9.1 Ändringar eller tillägg till detta Avtal ska vara skriftliga och ska undertecknas av Parterna för att vara giltiga.
- 9.2 Part har inte rätt att överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan att först ha inhämtat den andra Partens skriftliga samtycke.

10. TVISTELÖSNING

Tvist i anledning av detta Avtal ska, om inte annat särskilt har angivits, avgöras enligt Ramskiljeavtalet.

(signatursida följer)

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

Ort:
Datum:

[SÄLJAREN]

Namn:

Namn:

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

Namn:

Ort:
Datum:

[KÖPAREN]

Namn:

Namn:

Namn:

Q ymb
[Signature]