

RAMAVTAL FÖR SÄKERHETER

Detta ramavtal för säkerheter ("Säkerhetsavtalet") har nedan angivet datum ("Avtalsdagen") träffats mellan:

1. **KARLASTADEN GROUP AB**, org.nr 559222-7945, med adress Box 3194, 400 10 Göteborg, ("Karlstaden");
2. **KARLASTADEN HOLDING 2 AB**, org.nr 559059-2217, med adress Box 3194, 400 10 Göteborg, ("Serneke"); och
3. **BYGGA HEM I GÖTEBORG AB**, org.nr 556643-7934, med adress Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg, ("Framtiden").

Ovannämnda bolag 1-3 benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**". Karlstaden och Serneke benämns gemensamt "**Säljarna**" och Framtiden benämns som "**Köparen**".

BAKGRUND

- A. Parterna har den [datum] ingått ramavtal avseende överlåtelse av fastigheter inom kvarter 2-7 i Karlstaden och Säljarnas och Köparens gemensamma ägande av fastigheter inom kvarter 2, 5, 6 och 7 i Karlstaden ("**Ramavtalet**"). I Ramavtalet stadgas att ett flertal avtal ska ingås mellan Parterna (direkt eller indirekt genom respektive Parts Närstående (såsom definierat i Ramavtalet)). I samband med ingåendet av Ramavtalet har Parterna och Säljarnas respektive moderbolag även ingått ett ramskiljeavtal ("**Ramskiljeavtalet**").
- B. I enlighet med Ramavtalet kommer Parterna, genom respektive Parts Närstående ingå aktieöverlåtelseavtal avseende överlåtelse av aktier i bolag som indirekt äger fastigheter inom kvarter 2-7 i Karlstaden ("**Aktieöverlåtelseavtalen**"). Aktieöverlåtelseavtalen avser (i) överlåtelse från Karlstaden till Framtiden av alla aktier i bolag som indirekt äger fastigheter inom kvarter 3 och 4, överlåtelse från Serneke till Framtiden av 74 procent av aktierna i bolag som indirekt äger fastigheter inom kvarter 5 och (ii) överlåtelse från Karlstaden till Framtiden av 74 procent av aktierna i bolag som indirekt äger fastigheter inom kvarter 2, 6 och 7. De bolag som, helt eller delvis, överläts enligt Aktieöverlåtelseavtalen benämns som "**Målbolagen**" och de fastigheter som enligt Ramavtalet kommer att ägas av Målbolagen benämns som "**Fastigheterna**". Aktieöverlåtelseavtalen ingås denna dag (*Avtalsdagen*) omedelbart efter ingåendet av detta Säkerhetsavtal.¹
- C. I enlighet med Ramavtalet, och Aktieöverlåtelseavtalen, kommer Parterna, genom respektive Parts Närstående, ingå aktieägaravtal avseende de Målbolag som enligt

¹ **Kommentar till utkast:** Säkerhetsavtalet att ingås innan Aktieöverlåtelseavtalen och kan tidigast ingås vid den tidpunkt då förvävsstrukturen finns på plats (för att på ett tydligt sätt kunna identifiera i förhållande till vilka åtaganden och parter säkerheterna enligt Säkerhetsavtalet ställs).

Ramavtalet indirekt kommer att samägas mellan Karlastaden och Framtiden samt mellan Serneke och Framtiden ("**Aktieägaravtalen**"). Aktieägaravtalen kommer att ingås mellan parterna på tillträdesdagen enligt Aktieöverlåtelseavtalen ("**Tillträdesdagen**").

- D. I enlighet med Ramavtalet kommer Serneke, genom KS Garage AB och KS Garage 2 AB, och Målbolagen ingå föravtal respektive nyttjanderättsavtal avseende parkerings- och cykelplats för att säkra Fastigheternas tillgång till parkerings- och cykelplats ("**Parkeringsavtalen**"). Parkeringsavtalen kommer att ingås mellan parterna före respektive efter Tillträdesdagen.
- E. Det noteras att vissa säkerheter ställts under Ramavtalet till säkerhet för fullgörandet av förpliktelser i Ramavtalet. Dessa säkerheter har ställts ut vid ingåendet av Ramavtalet. Det noteras vidare att vissa säkerheter ska ställas i förhållande till Aktieöverlåtelseavtalen, Aktieägaravtalen och Parkeringsavtalen ("**Avtalen**"). Parterna önskar att ingå detta Säkerhetsavtal för att samlat reglera de säkerheter som ställs under Avtalen.
- F. Samtliga ovan nämnda avtal, innefattande detta Säkerhetsavtal, ska ses som en del av den transaktion som beskrivs i sin helhet i Ramavtalet. Säkerheter under detta avtal ska således anses vara en del av transaktionen och Parterna är överens om att Part, eller Parts Närstående om tillämpligt, ska utfärda och bibehålla säkerheter enligt vad som framgår nedan.
- G. Mot denna bakgrund har Parterna tecknat detta Säkerhetsavtal.

1. MODERBOLAGSGARANTIER

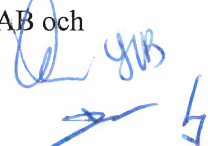
- 1.1 De moderbolagsgarantier som ställs ut enligt nedan ställs i förhållande till fullgörande av förpliktelser enligt (i) Aktieöverlåtelseavtalen, (ii) Aktieägaravtalen och (iii) Parkeringsavtalen. Det bör noteras att de garantier som utfärdar moderbolagsgarantierna i denna punkt 1 inte är parter till Säkerhetsavtalet och endast undertecknar Säkerhetsavtalet i förhållande till moderbolagsgarantierna enligt nedan.

1.2 Garanti i förhållande till Aktieöverlåtelseavtalen för kvarter 2-4 och 6-7 och Aktieägaravtalen för kvarter 2, 6 och 7

Doxa Aktiebolag, org.nr 556301-7481 ("**Doxa**"), och Balder Sverige AB, org.nr 556699-9347 ("**Balder**"), garanterar härmed såsom för egen skuld (proprieborgen) fullgörande av samtliga förpliktelser enligt nedan. Doxa och Balder svarar solidariskt under denna garanti.

Aktieöverlåtelseavtalen

- KS 2 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under det aktieöverlåtelseavtal som kommer att ingås mellan KS 2 Group Hold AB och [Framtidenbolaget] avseende aktierna i KS 2 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.2(i) ("**Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 2**").
- KS 3 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under det aktieöverlåtelseavtal som kommer att ingås mellan KS 3 Group Hold AB och [Framtidenbolaget] avseende aktierna i KS 3 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.2(ii) ("**Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 3**").
- KS 4 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under det aktieöverlåtelseavtal som kommer att ingås mellan KS 4 Group Hold AB och

Handwritten signature and initials:


[Framtidenbolaget] avseende aktierna i KS 4 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.2(iii) ("Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 4").

- KS 6 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under det aktieöverlåtelseavtal som kommer att ingås mellan KS 6 Group Hold AB och [Framtidenbolaget] avseende aktierna i KS 6 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.2(iv) ("Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 6").
- KS 7 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under det aktieöverlåtelseavtal som kommer att ingås mellan KS 7 Group Hold AB och [Framtidenbolaget] avseende aktierna i KS 7 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.2(v) ("Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 7").

Som undantag till ovanstående ansvarar Balder dock inte för det rätta fullgörandet av åtaganden i punkt 9.1 (Sanering) i Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 2, Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 3, Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 4, Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 6 eller Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 7.

Aktieägaravtalen

- KS 2 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under aktieägaravtal som kommer att ingås på Tillträdesdagen mellan KS 2 Group Hold AB och [Framtidenbolaget] avseende KS 2 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.2(vi) ("Aktieägaravtal Kvarter 2").
- KS 6 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under aktieägaravtal som kommer att ingås på Tillträdesdagen mellan KS 6 Group Hold AB och [Framtidenbolaget] avseende KS 6 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.2(vii) ("Aktieägaravtal Kvarter 6").
- KS 7 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under aktieägaravtal som kommer att ingås på Tillträdesdagen mellan KS 7 Group Hold AB och [Framtidenbolaget] avseende KS 7 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.2(viii) ("Aktieägaravtal Kvarter 7").

Twist i anledning av denna garanti ska avgöras enligt Ramskiljeavtalet.

[Ort:]

[Datum:]

Doxa Aktiebolag

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:



Balder Sverige AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

1.3 **Garanti i förhållande till Aktieöverlåtelseavtal och Aktieägaravtal för kvarter 5 och Parkeringsavtalen**

Doxa Aktiebolag, org.nr 556301-7481, garanterar härmed såsom för egen skuld (proprieborgen) fullgörande av samtliga förpliktelser enligt nedan.

Aktieöverlåtelseavtal (fastigheter inom kvarter 5)

KS 5 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under det aktieöverlåtelseavtal som kommer att ingås mellan KS 5 Group Hold AB och [Framtidenbolaget] avseende aktierna i KS 5 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.3(i) ("Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 5").

Aktieägaravtal (fastigheter inom kvarter 5)

KS 5 Group Hold AB:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden under aktieägaravtal som kommer att ingås på Tillträdesdagen mellan KS 5 Group Hold AB och [Framtidenbolaget] avseende KS 5 Kv Hold AB, på de villkor som framgår av Bilaga 1.3(ii) ("Aktieägaravtal 5").

Parkeringsavtalen

KS Garage AB:s och KS Garage 2 AB:s (gemensamt "Parkeringsbolaget") rätta fullgörande av samtliga åtaganden under de föravtal och nyttjanderättsavtal avseende parkerings- och cykelplats som kommer att ingås innan respektive efter Tillträdesdagen mellan Parkeringsbolaget och [Framtidenbolag A,B,C....], på de villkor som framgår av Bilaga 1.3(iii).

Tvist i anledning av denna garanti ska avgöras enligt Ramskiljeavtalet.


[Ort:]

[Datum:]

Doxa Aktiebolag

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:



2. AKTIEPANT

Säljarnas Närstående åtar sig att pantsätta de av sina aktier i KS 2 Kv Hold AB, org.nr 559456-6126, KS 5 Kv Hold AB, org.nr 559456-6225, KS 6 Kv Hold AB, org.nr 559456-7926 och KS 7 Kv Hold AB, org.nr 559456-7967, som inte kommer att vara föremål för överlåtelse till Framtidens Närstående enligt Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 2, Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 5, Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 6 och Aktieöverlåtelseavtal Kvarter 7 till Framtidens Närstående som säkerhet för Säljarnas Närståendes samtliga åtaganden under Aktieägaravtalen. Pantsättningen av aktierna i respektive bolag ska ske enligt det pantsättningsavtal som framgår av Bilaga 2. Pantavtalen ska ingås, och pantsättningen verkställas, senast på Tillträdesdagen.

3. INNEHÅLLANDE AV KÖPESKILLING UNDER RAMAVTALET OCH AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Det noteras att Framtiden (genom Framtidens Närstående) enligt punkt [15] i Ramavtalet har rätt att innehålla del av köpeskillingen enligt Aktieöverlåtelseavtalen som säkerhet för Säljarnas uppfyllande av specifika förpliktelser enligt Ramavtalet, vilket även reflekterats i Aktieöverlåtelseavtalen. Framtidens innehållande av köpeskillning i enlighet med Ramavtalet och Aktieöverlåtelseavtalen ska inte på något sätt anses begränsa de säkerheter som ställs ut till förmån för Framtiden enligt detta Säkerhetsavtal.

4. ÖVRIGT

4.1 Meddelanden och sekretess

Avsnitten om Meddelanden och Sekretess i Ramavtalet ska tillämpas *mutatis mutandis* för detta Säkerhetsavtal.

4.2 Ändringar och tillägg

Alla ändringar och tillägg till detta Säkerhetsavtal ska vara skriftliga (med uttrycklig hänvisning till detta Säkerhetsavtal) och behörigen undertecknade av vardera Part.

4.3 Tvistelösning

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



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

[Ort] [datum]

[Ort] [datum]

KARLASTADEN GROUP AB

KARLASTADEN HOLDING 2 AB

[Namn]

[Namn]

[Namn]

[Namn]

[Ort] [datum]

BYGGA HEM I GÖTEBORG AB

[Namn]

[Namn]

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large circular mark and the letters 'GAB'.