

*Notera att detta endast är ett mallavtal och att ett bindande avtal inte ska anses ingånget förrän det har undertecknats av båda Parters behöriga företrädare.*

---

## AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL (OPTION)

daterat [datum]

---

[SÄLJAREN]

och

[KÖPAREN]

---

avseende [ANTAL] aktier i [BOLAG]

---

*Q ysh*  
*[Signature]*  
*5*

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1.	DEFINITIONER .....	2
2.	ÖVERLÅTELSE .....	4
3.	KÖPESKILLING .....	4
4.	TILLTRÄDE .....	5
5.	TILLTRÄDESBOKSLUT .....	7
6.	SÄLJARENS GARANTIER.....	8
7.	KÖPARENS GARANTIER.....	9
8.	ERSÄTTNING OCH BEGRÄNSNINGAR .....	9
9.	ÅTAGANDEN.....	11
10.	ÖVRIGT.....	14

**BILAGOR**

BILAGA 1.P

PROFORMABALANSRÄKNING

YMB  
/

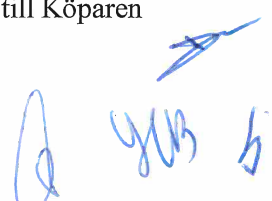
Detta **AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL** har den [datum] ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) [SÄLJAREN], org.nr [nummer], med adress [adress], ("Säljaren"); och
- (2) [KÖPAREN], org.nr [nummer], med adress [adress], ("Köparen").

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

## BAKGRUND

- A. Säljaren och Köparen äger samtliga aktier i [Bolagsnamn], org.nr [nummer] ("**Aktierna**" respektive "**Bolaget**"). Bolaget äger samtliga aktier i [Bolagsnamn], org.nr [nummer] ("**Dotterbolaget**" / gemensamt "**Dotterbolagen**").
- B. [Dotterbolaget / Dotterbolagen] äger [fastigheten / fastigheterna] [fastighetsbeteckning] ("**Fastigheten**" / "**Fastigheterna**").
- C. [Fastigheterna är belägna / 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**"). [Fastigheterna / Fastigheten] är [belägen / belägna] inom kvarter [nr] inom Detaljplanen.
- D. 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**") den [datum] ingick ett ramavtal avseende indirekt överlåtelse av fastigheter inom kvarter 2-7 inom Detaljplanen ("**Fastighetsöverlåtelseerna**") och Karlastadens och Framtidens, respektive Sernekes och Framtidens, gemensamma indirekta ägande av fastigheter inom kvarter 2, 5, 6 och 7 inom Detaljplanen ("**Ramavtalet**"). I enlighet med Ramavtalets bestämmelser ingick Köparen och Säljaren därefter den [datum] ett aktieöverlåtelseavtal avseende överlåtelse av Aktierna ("**Ursprungliga Överlåtelseavtalet**"). Överlåtelsen enligt det Ursprungliga Överlåtelseavtalet genomfördes den [datum] (den "**Ursprungliga Tillträdesdagen**").
- E. 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**"). Därefter har bl.a. parterna till Ramavtalet den [datum] även ingått ett säkerhetsavtal som reglerar de säkerheter som ställs ut i förhållande till transaktionerna och samägandet av fastigheter i enlighet med Ramavtalet ("**Säkerhetsavtalet**").
- F. Ramavtalet innehåller optionsrätter varigenom Köparen äger rätt att, under vissa i Ramavtalet angivna förutsättningar, förvärva Säljarens samtliga [antal] Aktier i Bolaget ("**Säljaraktierna**"). Köparen har den [datum] påkallat sådan option avseende Bolaget. Överlåtelsen i enlighet med detta Avtal utgör således en överlåtelse i enlighet med optionsrätten i Ramavtalet.
- G. På de villkor som framgår av detta Avtal önskar Säljaren sälja Säljaraktierna till Köparen och Köparen önskar köpa Säljaraktierna från Säljaren.
- H. Mot bakgrund av ovanstående har Parterna ingått detta Avtal.



## 1. DEFINITIONER

I detta Avtal ska följande termer, när de anges med versal begynnelsebokstav, ha den betydelse som framgår nedan.

”**Aktiebolagslagen**” avser aktiebolagslagen (2005:551).

”**Aktierna**” avser samtliga aktier i Bolaget.

”**Aktieägaravtalet**” avser det aktieägaravtal som, i enlighet med Ramavtalet, har ingåtts mellan Säljaren och Köparen avseende Parternas gemensamma ägande av Bolaget.

”**Avtalet**” avser detta aktieöverlåtelseavtal, inklusive bilagor, och vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till dessa i enlighet med punkt 10.2 (*Ändringar och tillägg*).

”**Avtalsdagen**” avser den dag som anges i inledningen till detta Avtal.

”**Belastning**” avser inteckning, hypotek, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet utställd till säkerhet för någon Persons, inklusive Koncernbolagens, förpliktelser.

”**Betalningsdag**” avser ett datum som infaller inom tio Vardagar från det datum då Tillträdesboks slutet, och den Slutliga Köpeskillingen, slutligen fastställts.

”**Bolaget**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Detaljplanen**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Dotterbolage[t/n]**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

[”**Fastigheten**”/”**Fastigheterna**”] definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Fastighetsöverlåtelse**erna” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Framtiden**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Garantierna**” avser Säljarens garantier i punkt 6 (*Säljarens garantier*).

”**Jordabalken**” avser jordabalken (1970:994).

”**Karlastaden**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

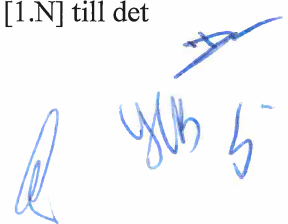
”**Koncernbolag**” eller ”**Koncernen**” avser Bolaget och Dotterbolage[t/n].

”**Köparen**” definieras i inledningen till detta Avtal.

”**Köpeskilling**” definieras i punkt 3.2.

”**Köplagen**” avser köplagen (1990:931).

”**Nyttjanderättsavtalen**” avser de nyttjanderättsavtal som framgår av bilaga [1.N] till det Ursprungliga Överlåtelseavtalet.



”**Närstående**” avser, med hänsyn till en Person, en annan Person som, från tid till annan, direkt eller indirekt kontrollerar (eller gemensamt med annan Person kontrollerar), kontrolleras av eller står under gemensam kontroll av sådan förstnämnd Person, varvid ”**kontroll**” i detta sammanhang avser förmågan att direkt eller indirekt bestämma inriktningen av en Persons verksamhet, oavsett om detta sker genom ägande eller på annat sätt, och termen ”**kontrollera**” ska ha en betydelse som överensstämmer med det föregående. För undvikande av oklarhet ska Göteborgs Stad inte anses vara till [Säljaren/Köparen]<sup>1</sup> Närstående.

”**Oberoende Revisor**” definieras i punkt 5.1.3(b).

”**Part**” och ”**Parterna**” har den innebörd som framgår av ingressen till Avtalet.

”**Person**” avser varje fysisk och juridisk person, myndighet, domstol och varje annan enhet som har rättskapacitet, förutom Koncernbolagen.

”**Preliminär Köpeskilling**” definieras i punkt 3.2.1 (*Preliminär Köpeskilling*).

”**Proformabalansräkningen**” avser en proformabalansräkning för Koncernbolagen innehållande en uppskattning av Koncernbolagens finansiella ställning vid Tillträdet och en beräkning av Preliminär Köpeskilling, Bilaga 1.P.

”**Ramavtalet**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Ramskiljeavtalet**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Redovisningsprinciperna**” avser tillämplig lag och god redovisningssed i Sverige såsom denna tidigare har tillämpats av Koncernbolagen.

”**Ränta**” avser ränta beräknad med en basränta bestående av noteringen för STIBOR 3 månader på Tillträdesdagen med ett tillägg av 1 procentenhet årligen (där beräkningen baseras på faktiskt antal dagar och ett år om 365 dagar).

”**Serneke**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Skada**” avser direkt förlust för Köparen, Bolaget eller Dotterbolage[t/n], inklusive bortfall av nyttjanderättsersättning.

”**Skatt**” avser alla direkta och indirekta skatter, källskatter och avgifter, inklusive, men inte begränsat till, inkomstskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, källskatter, fastighetsskatt, stämpelskatt och eventuell ränta, skattetillegg eller straffavgift därpå.

”**Slutlig Köpeskilling**” definieras i punkt 3.2.2 (*Slutlig Köpeskilling*).

”**Säkerhetsavtalet**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Säljaraktierna**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

---

<sup>1</sup> **Kommentar till utkast:** Denna mening bör hänvisa till att Göteborgs stad inte ska anses vara till Framtiden Närstående (på motsvarande sätt som definitionen av Närstående enligt Ramavtalet) och ska anpassas efter om Framtiden är Köpare eller Säljare.

”Säljaren” definieras i inledningen till detta Avtal.

”Tillträdet” avser fullbordandet av de åtgärder som framgår av punkt 4.2.

”Tillträdesbokslutet” avser en balansräkning avseende förhållandena i Koncernbolagen vid Tillträdet samt en resultaträkning för Koncernbolagen avseende perioden från och med [datum (*dagen efter datumet för senaste årsredovisningen*)] fram till Tillträdet, båda upprättade i enlighet med Redovisningsprinciperna, punkterna 3.2.2 (*Slutlig Köpeskilling*) och 5.1 (*Tillträdesbokslut*), samt utifrån motsvarande principer som tillämpats vid framtagande av Proformabalansräkningen .

”Tillträdesdagen” definieras i punkt 4.1.

”Tillämplig Lag” avser lag, förordning eller föreskrift tillämplig på endera av Parterna, Bolaget, Dotterbolage[t/n] eller [Fastigheten/Fastigheterna].

”Ursprungliga Tillträdesdagen” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”Ursprungliga Överlåtelseavtalet” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”Vardag” avser dag (förutom lördag, söndag och allmän helgdag) då kommersiella banker i Sverige har öppet för allmän bankverksamhet (ej enbart för banktjänster via telefon och internet).

”Överenskommet Fastighetsvärde” definieras i punkt 3.1.

”Överlåtelsebegränsningar” avser option, warrant, förköpsrätt eller liknande rättighet, utöver den hembuds rätt som följer av Koncernbolagens bolagsordningar.

## 2. ÖVERLÅTELSE

- 2.1 Säljaren överlåter Säljaraktierna till Köparen och Köparen förvärvar Säljaraktierna från Säljaren på de villkor som framgår av detta Avtal.
- 2.2 Säljaren avsäger sig, i förhållande till överlåtelsen av Säljaraktierna i enlighet med detta Avtal, sådana rättigheter i Bolagets bolagsordning eller Aktieägaravtalet som skulle inskränka Parternas överenskomna överlåtelse av Säljaraktierna enligt detta Avtal.
- 2.3 Parterna noterar att överlåtelsen av Säljaraktierna enligt detta Avtal är en sådan överlåtelse som, enligt Aktieägaravtalets punkt [14.2], medför att Aktieägaravtalet upphör att äga tillämpning mellan Parterna med verkan per Tillträdet, dock med undantag för (i) Parts ansvar för brott mot Aktieägaravtalet begångna före tidpunkten för Aktieägaravtalets upphörande och (ii) sådana skyldigheter som enligt Aktieägaravtalet ska överleva Aktieägaravtalets upphörande.

## 3. KÖPESKILLING

### 3.1 Överenskommet Fastighetsvärde

Överlåtelsen i enlighet med detta Avtal grundas på ett överenskommet fastighetsvärde som motsvarar det fastighetsvärde som överenskoms i det Ursprungliga Aktieöverlåtelseavtalet,

Q YJB 5

uppräknat med 50 procent av förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår), varvid det överenskomna fastighetsvärdet i det Ursprungliga Aktieöverlåtelseavtalet ansågs anpassad för oktober månad år 2023.

### 3.2 Preliminär Köpeskillning och Slutlig Köpeskillning

3.2.1 Köpeskillingen för Säljaraktierna är preliminärt beräknad till [*belopp*] kronor ("**Preliminär Köpeskillning**"), och har beräknats med utgångspunkt i Proformabalansräkningen och utifrån den beräkningsgrund och de principer som ska tillämpas vid framräkning av den Slutliga Köpeskillingen.

3.2.2 Den slutliga köpeskillingen för Säljaraktierna ska motsvara [Säljaraktiernas procentandel av Aktierna] av summan av:

- (i) Koncernbolagens totala eget kapital enligt Tillträdesboks slutet;
- (ii) skillnaden mellan (a) det Överenskomna Fastighetsvärdet och (b) [Fastighetens/Fastigheternas] bokförda värde enligt Tillträdesboks slutet; och
- (iii) [de kostnader som, utöver verifierade kostnader för löpande förvaltning (innefattande vad som utgör "Förvaltningen" såsom definierat i Ramavtalet), Serneke och/eller till Serneke Närstående har lagt ner på [Fastigheten/Fastigheterna] sedan Ursprungliga Tillträdesdagen, förutsatt att särskild överenskommelse har träffats mellan Parterna härom i samband med genomförandet av de åtgärder som kostnaderna avser]<sup>2</sup> ("**Slutlig Köpeskillning**").

Något särskilt avdrag för s.k. uppskjuten skatt ska inte ske. Däremot ska eventuell latent skatt hänförlig till den temporära skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde för [Fastigheten/Fastigheterna] beaktas vid beräkningen av såväl Preliminär Köpeskillning som Slutlig Köpeskillning.

3.2.3 Den Slutliga Köpeskillingen ska fastställas i enlighet med punkt 5.1 (*Upprättande av Tillträdesboks slut*) och skillnaden mellan den Preliminära Köpeskillingen och den Slutliga Köpeskillingen ska regleras i enlighet med punkt 5.2 (*Justering av Preliminär Köpeskillning*).

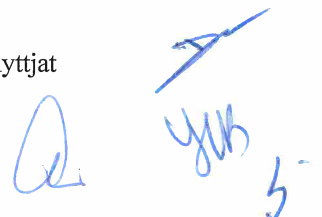
## 4. TILLTRÄDE

4.1 Tillträde ska ske på [Mannheimer Swartlings] kontor i Göteborg inom [tio (10) Vardagar] efter Avtalsdagen ("**Tillträdesdagen**").

4.2 På Tillträdet ska följande åtgärder genomföras i angiven ordning:

---

<sup>2</sup> **Kommentar till utkast:** Denna punkt inkluderas endast för det fall det är Framtiden som utnyttjat option/förvärvar enligt detta Avtal.



- (a) Köparen ska betala den Preliminära Köpeskillingen till Säljaren genom överföring av kontanta medel, så att överfört belopp blir omedelbart tillgängligt för mottagaren, till kontonummer [nummer] i [Bank];
- (b) Parterna ska meddela Bolagets styrelse att Säljaraktierna har överlåtit till Köparen;
- (c) Säljaren ska (i) tillse att Bolagets styrelse för in Köparen som ägare till Säljaraktierna i Bolagets aktiebok, och (ii) överlämna den uppdaterade aktieboken till Köparen;
- (d) Säljaren ska, i förekommande fall, överlämna generalfullmakter i original till Köparen utställda på de personer Köparen utsett att representera Koncernbolagen, giltiga till dess att Koncernbolagens nya representanter har registrerats hos Bolagsverket;
- (e) Säljaren ska tillse att de nuvarande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som nominerats av Säljaren enligt Aktieägaravtalet överlämnar avgående förklaringar till Köparen i vilka de bekräftar sin avgång samt att de inte har några utestående krav på Koncernbolagen;
- (f) Köparen ska tillse att det hålls en extra bolagsstämma i Koncernbolagen för (i) utseende av nya styrelseledamöter [och styrelsesuppleanter] och bekräftande av att av Säljaren utsedda styrelseledamöter [och styrelsesuppleanter] utträtt ur Koncernbolagens styrelse; [(ii) utseende av ny[a] revisor[er] och bekräftande av nuvarande revisors avgång] [; och (iii) antagande av ny bolagsordning för Koncernbolagen]<sup>3</sup>; och
- (g) Köparen ska till Säljaren överlämna en kopia (inklusive e-mailbekräftelse) på till Bolagsverket inskickade ändringsanmälningar avseende avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Koncernbolagen (om tillämpligt), utseende av ny revisor [och registrering av ny bolagsordning] i enlighet med punkt (f) och (g).

4.3 Det överenskoms att åtgärderna i punkt 4.2 ska anses utgöra en transaktion och att om någon av åtgärderna inte skulle genomföras så ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall att den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet sker (utan att detta ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompensation för överträdelse av någon bestämmelse i Avtalet). Parterna ska på Tillträdesdagen omedelbart efter Tillträdet underteckna ett tillträdesmemorandum för att bekräfta att Tillträdet skett.

4.4 Om Tillträde inte anses ha skett i enlighet med punkt 4.3, och detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser i punkt 4.2, ska Köparen, i fall av Säljarens bristande uppfyllelse, eller Säljaren, i fall av Köparens bristande uppfyllelse, vara berättigad att genom skriftligt meddelande till den andra Parten:

- (a) bestämma ett nytt datum för Tillträde, i vilket fall punkterna 4.1 och 4.2 ska äga tillämpning vid det framflyttade Tillträdet, förutsatt att sådant datum inte infaller

---

<sup>3</sup> **Kommentar till utkast:** Det noteras att punkterna (ii)-(iii) kan utgå om Köparen vid utövandet av optionen inte önskar byta revisorer/uppdatera bolagsordning.

*Q*  
*YMS*  
*5*



senare än 10 Vardagar efter den ursprungliga Tillträdesdagen och att sådan framflyttning endast får ske en gång; eller

(b) säga upp detta Avtal.

4.5 [I nära anslutning till Tillträdesdagen ska Säljaren tillse att avgående revisor(er) i Koncernbolagen till Bolagsverket inger underrättelser enligt 9 kap. 23 och 23a §§ Aktiebolagslagen samt till Köparen överlämnar en avgändeförklaring i vilken revisorn bekräftar att revisorn inte har några utestående krav på Koncernbolagen.]<sup>4</sup>

4.6 [Köparen ska i nära anslutning till Tillträdesdagen tillse att Koncernbolagen till Bolagsverket anmäler de förändringar i registret över verklig huvudman som föranleds av överlåtelsen av Säljaraktierna.]<sup>5</sup>

## 5. TILLTRÄDESBOKSLUT

### 5.1 Upprättande av Tillträdesbokslut

5.1.1 Säljaren ska inom 30 Vardagar från Tillträdet till Köparen överlämna ett förslag till Tillträdesbokslut tillsammans med en beräkning av den Slutliga Köpeskillingen. Tidsgränsen ovan förutsätter att Köparen efter Tillträdet tillsett att Säljaren och dess rådgivare har tillgång till nödvändiga handlingar och information avseende Koncernbolagen för upprättandet av Tillträdesbokslutet samt beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen.

5.1.2 Köparen har rätt att inom 15 Vardagar från mottagandet av Tillträdesbokslutet och beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen skriftligen meddela Säljaren sina eventuella invändningar mot det av Säljaren upprättade förslaget till Tillträdesbokslut. Ett sådant meddelande ska redogöra för: (i) de poster och belopp som Köparen invänder mot (eller som enligt Köparen saknas) samt på vilket sätt Säljarens beräkning av dessa poster/beslut att inte ta upp posterna enligt Köparen avviker från hur dessa ska beräknas enligt Redovisningsprinciperna; samt (ii) Köparens beräkning av den Slutliga Köpeskillingen. Om, och i den utsträckning, Köparen inte skickar ett sådant meddelande till Säljaren inom angiven tid ska Köparen anses ha slutligen accepterat det av Säljaren upprättade förslaget till Tillträdesbokslut och Säljarens beräkning av den Slutliga Köpeskillingen.

5.1.3 Eventuell tvist i anledning av Tillträdesbokslutet ska avgöras på följande sätt:

- (a) Parterna ska under de 15 Vardagar som följer efter mottagandet av ett sådant meddelande från Köparen som avses i punkt 5.1.2 försöka nå en skriftlig överenskommelse avseende Tillträdesbokslutet, den Slutliga Köpeskillingen.
- (b) Om Parterna inte lyckas nå en skriftlig överenskommelse inom den i punkt (a) angivna tiden ska Parterna, på begäran av endera Parten, inom fem Vardagar utse en oberoende revisor att agera expert i enlighet med denna punkt (b) och punkt (c) ("Oberoende Revisor"). För det fall Parterna inte inom den angivna tiden kan

<sup>4</sup> **Kommentar till utkast:** Att övervägas i förhållande till vad som överenskommit om Bolagets revisor ska kvarstå eller avgå från sitt uppdrag.

<sup>5</sup> **Kommentar till utkast:** Denna punkt blir endast tillämplig om majoritetsägandet av Bolaget förändras vid utövandet av optionen.

*Handwritten notes:*  
 A checkmark and the number "5" are written in blue ink at the bottom right of the page.

komma överens om och utse en Oberoende Revisor ska på begäran av endera Parten den Oberoende Revisorn utses av Stockholms Handelskammare. Ärendet ska överlämnas till den Oberoende Revisorn i egenskap av expert så snart denne har utsetts. Den Oberoende Revisorn ska inom 20 Vardagar från mottagandet av uppdraget redogöra för sitt ställningstagande i en skriftlig rapport till Parterna. [Om det sammanlagda omtvistade beloppet överstiger 5.000.000 kronor ska dock ärendet i stället, på begäran av endera Parten, hänskjutas till skiljeförfarande i enlighet med punkt 10.10 (*Tvistlösning*).]

- (c) Den Oberoende Revisorns[, alternativt skiljenämndens,] prövning ska endast avse de poster och belopp som Köparen inte samtyckt till enligt punkt 5.1.2 och som Parterna inte heller kommit överens om enligt punkt (a). Den Oberoende Revisorns, eller skiljenämndens, beslut får inte gå utöver den Slutliga Köpeskillingen föreslagna av Säljaren och Köparen enligt punkt 5.1.1 respektive 5.1.2. Den Oberoende Revisorns, eller skiljenämndens, beslut avseende fastställandet av Tillträdesbokslutet, den Slutliga Köpeskillingen ska vara slutligt och bindande för Parterna. För det fall en Oberoende Revisor anlitas ska den Oberoende Revisorns arvoden och utlägg delas lika mellan Parterna.

- 5.1.4 Tillträdesbokslutet, den Slutliga Köpeskillingen ska anses slutligt fastställda: (i) vid utgången av den frist som anges i punkt 5.1.2 förutsatt att inget meddelande har överlämnats enligt punkt 5.1.2; (ii) när Parterna skriftligen kommit överens enligt punkt 5.1.3(a); eller (iii) när de avgjorts enligt punkterna 5.1.3(b) och (c).

## 5.2 Justering av Preliminär Köpeskillning

- 5.2.1 Om den Slutliga Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen betala mellanskillnaden till Säljaren.
- 5.2.2 Om den Slutliga Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren återbetala mellanskillnaden till Köparen.
- 5.2.3 Betalning enligt punkt 5.2 (*Justering av Preliminär Köpeskillning*), jämte Ränta på skillnadsbeloppet för perioden från Tillträdesdagen till Betalningsdagen, ska erläggas kontant senast på Betalningsdagen i enlighet med den berättigade Partens instruktioner. För det fall betalning enligt denna punkt inte har skett på senast möjliga Betalningsdag ska dröjsmålsränta motsvarande Ränta plus tre procentenheter per år utgå på beloppet från den dagen till och med tidpunkten för betalning.

## 6. SÄLJARENS GARANTIER

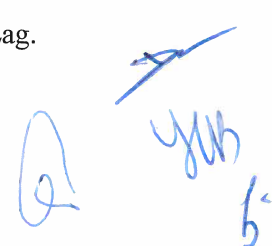
Säljaren lämnar följande garantier per Avtalsdagen och Tillträdesdagen.

### 6.1 Äganderätt till Aktierna

Säljaren äger Säljaraktierna utan Belastningar och Överlåtelsebegränsningar.

### 6.2 Behörighet

- 6.2.1 Säljaren är vederbörligen bildad och registrerad i enlighet med Tillämplig Lag.



- 6.2.2 Säljaren har erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.
- 6.2.3 Säljarens undertecknande av detta Avtal och fullbordandet av transaktionen i enlighet med detta Avtal innebär inte någon överträdelse av Tillämplig Lag eller någon bestämmelse i Säljarens bolagsordning eller något avtal, överenskommelse eller annat åtagande till vilket Säljaren är part eller som är bindande gentemot Säljaren eller som avser någon av dess tillgångar.
- 6.2.4 Säljaren (i) har varken ansökt eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med Tillämplig Lag.

## 7. KÖPARENS GARANTIER

Köparen ställer följande garantier per Avtalsdagen och Tillträdesdagen, om inte annat anges i respektive garanti.

### 7.1 Behörighet

- 7.1.1 Köparen är vederbörligen bildad och registrerad i enlighet med Tillämplig Lag.
- 7.1.2 Köparen har erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Köparen i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.
- 7.1.3 Köparens undertecknande av detta Avtal och fullbordandet av transaktionen i enlighet med detta Avtal innebär inte någon överträdelse av Tillämplig Lag, någon bestämmelse i Köparens bolagsordning, eller något avtal, överenskommelse eller annat åtagande till vilket Köparen är part eller som är bindande gentemot Köparen eller som avser någon av dess tillgångar.
- 7.1.4 Köparen (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med Tillämplig Lag.

## 8. ERSÄTTNING OCH BEGRÄNSNINGAR

### 8.1 Ersättning

- 8.1.1 För det fall det föreligger någon brist i Garantierna är Köparens rätt till ersättning begränsad till ersättning med en krona för varje krona som Skada har åsamkats Köparen eller Koncernbolagen på grund av sådan brist.
- 8.1.2 Utan att det påverkar någon av Köparens rättigheter enligt detta Avtal, så ska utbetalning som görs av Säljaren i enlighet med denna punkt 8.1 (*Ersättning*) anses utgöra en reduktion av Köpeskillingen.

Q  
yhb  
5

## 8.2 Inga andra garantier och friskrivning

Köparen är som aktieägare i Bolaget väl förtrogen med Bolaget och Dotterbolagen samt deras verksamheter inklusive [Fastigheten/Fastigheterna]. Bolaget överläts således i befintligt skick och garantierna i punkt 6 är de enda garantier som Säljaren ställer avseende Säljaraktierna. Köparen har inte rätt att förlita sig på, och har inte förlitat sig på, någon annan information, uttalande eller garanti (uttrycklig eller implicit) oavsett om den grundar sig på Köplagen, Jordabalken, annan Tillämplig Lag eller i övrigt. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning eller prisavdrag eller häva Avtalet) för eventuella fel och brister i Bolaget, Dotterbolagen eller [Fastigheten/Fastigheterna] av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister, förutom i den utsträckning detta uttryckligen garanteras under punkt 6.

## 8.3 Åtgärder vid överträdelser av detta Avtal och brister i Garantierna

Den enda åtgärd som Köparen kan vidta om det föreligger någon brist i Garantierna är framställande av krav på kompensation i enlighet med punkt 8.1.1. Åtgärden är exklusiv och som en följd av detta ska ingen annan åtgärd eller andra rättigheter, inklusive rätten att häva detta Avtal, stå till Köparens förfogande för det fall det föreligger någon brist i Garantierna, oavsett om sådana rättigheter följer av Köplagen, Jordabalken, annan Tillämplig Lag, annat avtal eller i övrigt.

## 8.4 Begränsningar

8.4.1 För det fall en Skada (i) är skattemässigt avdragsgill; (ii) beror på att en skattepliktig intäkt bortfaller; eller (iii) är hänförlig till en obeskattad reserv, ska ersättningen som ska betalas av Säljaren reduceras med ett belopp som motsvarar den ersättning som ska betalas multiplicerat med den bolagsskatt som är tillämplig på Köparen eller Koncernbolagen, beroende på omständigheterna, under det aktuella räkenskapsåret, förutsatt att (och i den utsträckning), vad gäller punkt (i) och (ii), sådan skattemässigt avdragsgill Skada eller intäktsbortfall minskar Skatt som annars skulle ha betalats av Köparen eller Koncernbolagen under det räkenskapsår Skadan uppstår.

8.4.2 Köparen ska vidta alla kommersiellt skäliga åtgärder enligt generella principer under Svensk rätt för att begränsa ersättningsbar Skada avseende vilken ett krav kan framställas för brist i Garantierna.

## 8.5 Meddelande om krav och begränsning i tid

Köparen ska inte vara berättigad att framställa ett krav under detta Avtal för brist i Garantierna om inte kravet framställs genom skriftligt meddelande till Säljaren inom 6 månader från Tillträdesdagen, efter vilken tidpunkt Säljarens ansvar för brister i Garantierna i enlighet med detta Avtal ska upphöra.

## 8.6 Beloppsbegränsning

Säljarens totala ansvar under detta Avtal på grund av brist i Garantierna ska inte under några omständigheter överstiga Överenskommet Fastighetsvärde.

Q  
yhb  
5

## 9. ÅTAGANDEN

### 9.1 [Nyttjanderätternas upphörande]<sup>6</sup>

[Det noteras att nyttjanderättshavarna till Nyttjanderättsavtalen är Säljarens Närstående. Säljaren åtar sig att tillse att Nyttjanderättsavtalen upphör, och att nyttjanderättshavarna har avflyttat från [Fastigheten/Fastigheterna], senast på Tillträdesdagen (såvida inte annan överenskommelse görs mellan Parterna med hänsyn till Köparens planerade byggnation av [Fastigheten/Fastigheterna].]

### 9.2 [Tillskapande av rättigheter för utnyttjande av [Fastigheten/Fastigheterna]]<sup>7</sup>

I den mån [Fastigheten, i egenskap av 3D-fastighet/de av Fastigheterna som utgör 3D-fastigheter] inte innehar de rättigheter som krävs för att tillgodose nödvändiga funktioner för den av Köparen avsedda byggnationen eller nyttjandet (exv. entréer, tillträde, utrymning, ledningsdragning) åtar sig Säljaren att, inom ramen för vad som tillåts enligt Detaljplanen, medverka till, och tillse att Säljarens Närstående medverkar till, att sådana rättigheter tillskapas. Det noteras härvid att Säljaren, och till Säljaren Närstående, äger vissa kringliggande fastigheter till [Fastigheten/Fastigheterna]. Rättigheterna ska tillskapas på det sätt som bedöms lämpligt, såsom exempelvis genom servitut eller fastighetsreglering. Säljaren ska ersätta Köparen eller Koncernbolagen för deras kostnader till Lantmäteriet för att tillskapa dessa rättigheter.

### 9.3 [Skadeslöshetsåtagande]<sup>8</sup>

[Parterna är överens om att det skadeslöshetsåtagande som lämnats i punkt [9.14] i Ursprungliga Aktieöverlåtelseavtalet ska gälla även i relation till de Aktier som överläts enligt detta Avtal.]

### 9.4 Befrielse från ansvar

Köparen ska bevilja alla styrelseledamöter och styrelsesuppleanter (om tillämpligt) som avgår i enlighet med punkt 4.2(f) ansvarsfrihet vid den första (och andra, om tillämpligt) ordinarie bolagsstämman i respektive Koncernbolag efter Tillträdesdagen förutsatt att Koncernbolagens revisor/revisorer inte avråder från det.

### 9.5 Bästa förmåga

Vardera Part ska vidta kommersiellt skäligen åtgärder för att tillse att alla åtgärder vidtas och att alla nödvändiga handlingar utförs för att fullborda transaktionen i enlighet med detta Avtal, inklusive att underteckna och överlämna dokument, intyg, avtal och andra skrivelser samt vidta alla andra åtgärder som kan komma att visa sig nödvändiga för att fullborda transaktionen i enlighet med detta Avtal.

<sup>6</sup> **Kommentar till utkast:** Denna punkt inkluderas endast för det fall det är Framtiden som utnyttjat option/förvärvar enligt detta avtal.

<sup>7</sup> **Kommentar till utkast:** Denna punkt inkluderas endast för det fall det är Framtiden som utnyttjat option/förvärvar enligt detta avtal.

<sup>8</sup> **Kommentar till utkast:** För det fall att det är Framtiden som utnyttjat option/förvärvar enligt detta avtal så ska det skadeslöshetsåtagande som lämnats rörande historiska händelser (omstrukturerings mm) gälla även i relation till den kvarvarande aktieposten.

Q  
yuh  
B

## 9.6 [Skalbolagsdeklaration]<sup>9</sup>

[Om Koncernbolagen inte redan lämnat in skalbolagsdeklarationer till Skatteverket innan Tillträdet så ska Säljaren på Säljarens bekostnad efter Tillträdet upprätta skalbolagsdeklarationer och överlämna dessa till Köparen inom 40 dagar från Tillträdesdagen. Köparen ska därefter tillse att Koncernbolagen, senast inom 60 dagar från Tillträdesdagen, ger in skalbolagsdeklarationerna till Skatteverket. Eventuell säkerhet som begärs av Skatteverket ska ställas av Säljaren.]

## 9.7 Offentliggörande

Part har inte rätt att utfärda pressrelease avseende detta Avtal eller transaktionen i enlighet med detta Avtal om inte den andra Parten på förhand samtyckt till sådan pressrelease (sådant samtycke ska inte oskäligen innehållas eller försenas). Oavsett detta ska Part inte vara förhindrad att offentliggöra information som Parten måste lämna enligt Tillämplig Lag (såsom exempelvis i enlighet med offentlighetsprincipen) eller enligt beslut av domstol, annan myndighet, skiljenämnd eller enligt avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken Parten (eller Partens direkta eller indirekta moderbolag) är noterad(t), i vilket fall Part ska sträva efter att samråda med den andra parten innan pressrelease eller annat offentliggörande sker. [Härutöver äger [Säljaren/Köparen] i sin egenskap av offentlig aktör rätt att offentliggöra, göra uttalanden om eller på annat sätt kommunicera sådan information som [Säljaren/Köparen] bedömer affärsmässig eller av andra skäl påkallad, i vilket fall [Säljaren/Köparen] i möjligaste mån ska informera [Säljaren/Köparen] innan sådant offentliggörande, uttalande eller annan kommunikation sker.]<sup>10</sup>

## 9.8 Sekretess

9.8.1 [Säljaren/Köparen]<sup>11</sup> åtar sig att inte, och ska tillse att dess respektive Närstående inte, offentliggör:

(a) finansiell information eller annan information som [Säljaren/Köparen] från tid till annan erhåller (oavsett form) som ett resultat av ingåendet av eller uppfyllandet av skyldigheter enligt detta Avtal eller på annat sätt, avseende [Säljaren/Köparen] eller Koncernbolagen, och som inte är offentlig; och

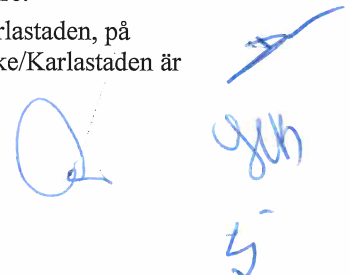
(b) information avseende ingåendet av eller innehållet i detta Avtal;

såvida inte:

<sup>9</sup> **Kommentar till utkast:** Det kan noteras att skalbolagsdeklaration sannolikt inte kommer att behöva upprättas i samband med utövande av option i enlighet med detta Avtal och att parterna då kan utesluta punkt 9.6 i sin helhet.

<sup>10</sup> **Kommentar till utkast:** Meningen inom hakparentes inkluderas till förmån för Framtiden, på motsvarande sätt som punkt 16 i Ramavtalet, och ska anpassas utifrån om Framtiden är Köpare eller Säljare.

<sup>11</sup> **Kommentar till utkast:** Sekretessklausulen ska endast gälla i förhållande till Serneke/Karlstaden, på motsvarande sätt som punkt 17 (Sekretess) i Ramavtalet, och ska anpassas utifrån om Serneke/Karlstaden är Köpare eller Säljare.



- (i) erforderligt enligt Tillämplig Lag (såsom exempelvis i enlighet med offentlighetsprincipen) eller enligt ett beslut av domstol, annan myndighet eller skiljenämnd;
- (ii) erforderligt enligt avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken [Säljaren/Köparen] (eller [Säljarens/Köparens] direkta eller indirekta moderbolag) är noterad;
- (iii) sådant offentliggörande i förväg har skriftligen godkänts av [Säljaren/Köparen];
- (iv) informationen lämnas till [Säljarens/Köparens] professionella rådgivare som endast ska använda informationen för att bistå [Säljaren/Köparen] (att tillvarata sina rättigheter gentemot [Säljaren/Köparen] eller tredje part och/eller fullgöra sina förpliktelser gentemot [Säljaren/Köparen] enligt Avtalet) och som har tystnadsplikt avseende tillhandahållen information;
- (v) information som lämnas till myndighet som ett nödvändigt led i [Säljarens/Köparens] fullgörande av sina förpliktelser gentemot [Säljaren/Köparen] enligt Avtalet;
- (vi) information lämnas till [Säljarens/Köparens] ägare eller dess investerare med instruktion om att informationen (i) ska hanteras konfidentiellt i enlighet med denna punkt 9.8.1, och (ii) endast får användas för att fatta beslut eller i övrigt tillvarata sina rättigheter hänförliga till transaktionen enligt detta Avtal. Skulle ägarna eller investerarna som [Säljaren/Köparen] har lämnat informationen till inte efterleva instruktionen ska [Säljaren/Köparen] vara ansvarig för överträdelser av denna punkt 9.8.1 av sådana ägare och investerare; eller
- (vii) överlämnats eller överlämnas till [Säljaren/Köparen] av tredje man (utan att vara underkastat sekretess) som äger rätt att utlämna sådan information.

9.8.2 Om [Säljaren/Köparen] är skyldig att lämna information i de situationer som avses i punkt 9.8.1(i) eller (ii), såsom vid begäran om allmänna handlingar, ska [Säljaren/Köparen] som är skyldig att lämna informationen sekretessbelägga sådan information som enligt [Säljarens/Köparens] bedömning och Tillämplig Lag bör sekretessbeläggas samt i den mån det är möjligt även ta [Säljarens/Köparens] synpunkter avseende sekretessens omfattning i beaktande vid sådant utlämnande. [Säljaren/Köparen] ska i övrigt även sträva efter att samråda med [Säljaren/Köparen] innan utlämnande av information i de situationer som avses i punkt 9.8.1(i) eller (ii) sker.

9.8.3 Förpliktelserna i denna punkt 9.8 (*Sekretess*) ska gälla under två år från Tillträdesdagen för [Säljaren/Köparen].

9.8.4 För undvikande av oklarhet noteras att sekretessklausulen enligt ovan i punkterna 9.8.1-9.8.3 inte gäller i relation till [Säljaren/Köparen] som således äger rätt att såvitt man

Q  
yjh  
5'

bedömer det affärsmässigt eller av andra skäl påkallat offentliggöra sådan information som avses i punkt 9.8.1 ovan.<sup>12</sup>

## **10. ÖVRIGT**

### **10.1 Meddelanden**

Meddelanden i anledning av detta Avtal ska, för att äga giltighet som sådana mellan Parterna, ske i enlighet med avsnitt [18.2] i Ramavtalet.

### **10.2 Ändringar och tillägg**

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

### **10.3 Avstående från rättighet**

Avstående från rättighet som följer av detta Avtal ska endast kunna göras gällande om det gjorts skriftligen. Sådant avstående ska endast gälla i förhållande till den Part till vilken avståendet är adresserat och för de omständigheter det lämnats, och det ska inte förhindra den Part som har gjort avståendet från att vid ett senare tillfälle förlita sig på det stadgande i Avtalet som avståendet gällde.

### **10.4 Överlåtelse**

Ingen av Parterna har rätt att överlåta eller bevilja någon form av Belastning (annat än företagsinteckning) över detta Avtal eller någon av sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan den andra Partens på förhand erhållna skriftliga samtycke. För undvikande av oklarhet innebär detta Avtal inte någon begränsning i Köparens möjlighet att, helt eller delvis, överlåta [Fastigheten/Fastigheterna], Bolaget och/eller [Dotterbolaget/något av Dotterbolagen].

### **10.5 Fullständig reglering**

Förutom vad som regleras i Ramavtalet, Ramskiljeavtalet, Säkerhetsavtalet och Aktieägaravtalet, utgör Avtalet Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden eller utfästelser i fråga om alla frågor som Avtalet berör och som föregått Avtalet, men inte utgör en del av Ramavtalet, Ramskiljeavtalet, Säkerhetsavtalet eller Aktieägaravtalet, ersätts av innehållet i Avtalet.

### **10.6 Förhållande till andra avtal**

Vid bristande överensstämmelse mellan Avtalet, Ramavtalet, Ramskiljeavtalet, Säkerhetsavtalet och Aktieägaravtalet ska Ramavtalet och Säkerhetsavtalet äga företräde framför Avtalet och Avtalet äga företräde framför Aktieägaravtalet och Ramskiljeavtalet.

---

<sup>12</sup> **Kommentar till utkast:** För undvikande av oklarhet ska denna klausul vara tillämplig för Framtiden (på motsvarande sätt som punkt 17.4 (Sekretess) i Ramavtalet och ska anpassas utifrån om Framtiden är Säljare eller Köpare.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



**10.7 Kostnader**

Vardera Part ska ansvara för sina kostnader och utgifter i samband med förberedelsen och fullbordandet av transaktionen i enlighet med detta Avtal. Säljaren ska tillse att inget av Koncernbolagen betalar några kostnader eller utgifter eller blir ansvarig för några kostnader eller utgifter, i samband med förberedelsen och fullbordandet av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

**10.8 Ansvar i samband med upphörande av Avtalet**

För det fall detta Avtal sägs upp, eller upphör att gälla, i enlighet med punkt 4.4(b) ska Parterna inte ha något ytterligare ansvar gentemot varandra under detta Avtal förutom att en Part ska kompensera den andra Parten för alla förluster och kostnader som sådan Part ådragit sig eller betalat som ett resultat av den första Partens överträdelse av någon bestämmelse i detta Avtal före upphörandet därav.

**10.9 Fortsatt giltighet**

Bestämmelserna i punkterna 9.7 (*Offentliggörande*), 9.8 (*Sekretess*), 10.7 (*Kostnader*) och 10.10 (*Tvistlösning*) ska fortsätta att gälla oavsett upphörande av detta Avtal.

**10.10 Tvistelösning**

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

---

[signatursida följer]

Q  
yhb  
5.

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

[SÄLJAREN]

\_\_\_\_\_  
[Namnförtydligande:]

\_\_\_\_\_  
[Namnförtydligande:]

[KÖPAREN]

\_\_\_\_\_  
[Namnförtydligande:]

\_\_\_\_\_  
[Namnförtydligande:]

[MODERBOLAGSGARANTI]<sup>13</sup>

[Säljarens moderbolag, org.nr [ ]]<sup>14</sup>, garanterar härmed såsom för egen skuld (proprieborgen) det rätta fullgörandet av Säljarens förpliktelser enligt punkt 9.3 (*Skadeslöshetsåtagande*) i detta Avtal.

Tvist i anledning av denna garanti ska göras enligt Ramskiljeavtalet.

[Ort:]

[Datum:]

[MODERBOLAGET]

\_\_\_\_\_  
[Namnförtydligande:]

\_\_\_\_\_  
[Namnförtydligande:]

<sup>13</sup> **Kommentar till utkast:** Moderbolagsgarantin inkluderas endast för det fall Framtiden som utnyttjat optionen / förvärvar enligt detta avtal.

<sup>14</sup> **Kommentar till utkast:** Garant ska vara samma garant som anges för det Ursprungliga Överlåtelseavtalet i punkt [1.2/1.3] enligt Säkerhetsavtalet, eller annat bolag på motsvarande koncernnivå som vid ingåendet av detta Avtal har motsvarande finansiella position som garanten för det Ursprungliga Överlåtelseavtalet.

Q YMB 5