

AVTAL OM PANTSÄTTNING AV AKTIER

Detta avtal om pantsättning av aktier ("Pantsättningsavtal") har nedan angivet datum ("Avtalsdagen") träffats mellan:

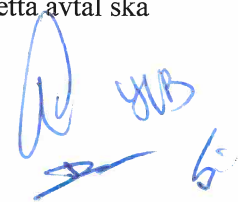
[NAMN], org.nr [nummer], med adress [adress], ("Pantsättaren"); och

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

Ovannämnda bolag benämns nedan gemensamt "Parterna" och var för sig "Part".

BAKGRUND

- A. Karlastaden Group AB, org.nr 559222-7945, ("Karlastaden") och Karlastaden Holding 2 AB, org.nr 559059-2217, ("Serneke") å ena sidan och Bygga Hem i Göteborg AB, org.nr 556643-7934, ("Framtiden") å andra sidan har den [datum] ingått ramavtal avseende överlåtelse av fastigheter inom kvarter 2-7 i Karlastaden samt parternas gemensamma ägande av fastigheter inom kvarter 2, 5, 6 och 7 i Karlastaden ("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 under Ramavtalet samt Karlastadens och Sernekes respektive moderbolag även ingått ett ramskiljeavtal ("Ramskiljeavtalet") och kort därefter ett ramavtal för säkerheter ("Säkerhetsavtalet").
- B. Parterna under Ramavtalet har, genom Närstående, undertecknat aktieöverlåtelseavtal avseende överlåtelse av aktier i bolag som indirekt äger fastigheter inom kvarter 2-7 i Karlastaden ("Aktieöverlåtelseavtalen"). Aktieöverlåtelseavtalen avser (i) överlåtelse från Karlastaden till Framtiden av alla aktier i bolag som indirekt äger fastigheter inom kvarter 3 och 4, (ii) överlåtelse från Serneke till Framtiden av 74 procent av aktierna i bolag som indirekt äger fastigheter inom kvarter 5 och (iii) överlåtelse från Karlastaden 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 avses ingås av relevanta parter efter ingåendet av Säkerhetsavtalet i enlighet med Ramavtalets bestämmelser.
- C. I enlighet med Ramavtalet, och Aktieöverlåtelseavtalen, ska parterna under Ramavtalet, genom Närstående, ingå aktieägaravtal avseende de Målbolag som enligt Ramavtalet indirekt kommer att samägas mellan Karlastaden och Framtiden samt mellan Serneke och Framtiden ("Aktieägaravtalen"). Aktieägaravtalen ska ingås mellan parterna på tillträdesdagen enligt Aktieöverlåtelseavtalen, vilket även är samma dag som Avtalsdagen.
- D. 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 avseende bl.a. Aktieöverlåtelseavtalen och Aktieägaravtalen har samlats i Säkerhetsavtalet.
- E. Samtliga ovan nämnda avtal, innefattande detta Pantsättningsavtal, ska ses som en del av den transaktion som beskrivs i sin helhet i Ramavtalet. Säkerheter under detta avtal ska

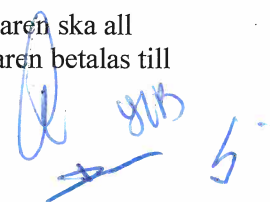


sålendes anses vara en del av transaktionen och Pantsättaren ska utfärda och bibehålla säkerheter enligt vad som framgår nedan.

- F. Det noteras att Aktieöverlåtelseavtalen bland annat har som tillträdesåtgärd att aktierna under respektive Målbolag pantsätts i enlighet med pantsättningsavtal och att aktiebrev överlämnas för fullbordan av panten.
- G. Av Säkerhetsavtalet framgår att Karlstadens och Sernekes Närstående ska pantsätta sina respektive 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, till Framtidens Närstående enligt pantsättningsavtal.
- H. Mot denna bakgrund har Parterna tecknat detta Pantsättningsavtal som säkerhet för Pantsättarens samtliga åtaganden under aktieägaravtal avseende [Målbolag kvarter X] ("**Bolaget**") som denna dag ingåtts mellan Panthavaren och Pantsättaren ("**Aktieägaravtalet**"), varvid Pantsättaren pantsätter samtliga av sina aktier i Bolaget som inte är föremål för överlåtelse enligt det aktieöverlåtelseavtal som ingåtts mellan Panthavaren och Pantsättaren den [datum] ("**Aktierna**").

1. PANTSÄTTNING AV AKTIERNA

- 1.1 Som säkerhet för fullgörandet av Pantsättarens samtliga nuvarande och framtida förpliktelser och skulder gentemot Panthavaren under Aktieägaravtalet, pantsätter härmed Pantsättaren Aktierna till Panthavaren. Pantsättningen omfattar all egendom som härrör från Aktierna i Bolaget som innehas av Pantsättaren och alla andra rättigheter eller förmåner som härrör från sådana aktier, inklusive, men inte begränsat till utdelningar, distributioner eller andra intäkter som betalats eller ska betalas på någon sådan aktie. Alla sådana pantsatta aktier och andra tillgångar benämns nedan "**Pantsatta Tillgångar**".
- 1.2 På dagen för detta Pantsättningsavtal ska Pantsättaren (i) till Panthavaren överlämna de aktiebrev som representerar Aktierna, vederbörligen överlåtna in blanco av Pantsättaren, (ii) underrätta Bolaget om den pant som skapas genom detta Pantsättningsavtal och (iii) se till att panten vederbörligen registreras i Bolagets aktiebok.
- 1.3 Pantsättaren ska, från tid till annan och på egen bekostnad, på begäran av Panthavaren, omedelbart vidta sådana åtgärder och upprätta sådana handlingar som Panthavaren skäligen anser nödvändiga för att fullgöra eller verkställa den pantsättning som skapas genom detta Pantsättningsavtal. För sådana ändamål bemyndigar Pantsättaren oåterkalleligen Panthavaren och varje förvaltare eller agent som utsetts av denne att utföra sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som denne anser nödvändiga eller lämpliga med avseende på de Pantsatta Tillgångarna eller på annat sätt.
- 1.4 Pantsättaren ska inte sälja, överlåta eller avyttra eller försöka sälja, överlåta eller avyttra de Pantsatta Tillgångarna eller tillåta att så sker. Pantsättaren ska inte skapa eller avtala om eller försöka skapa någon säkerhet eller tredje mans rätt över de Pantsatta Tillgångarna eller något intresse däri, eller tillåta detta att existera, annat än den pant som skapas genom detta Pantsättningsavtal eller någon annan säkerhet som skapas till förmån för Panthavaren (före eller efter datumet för detta Pantsättningsavtal). För undvikande av tvivel innebär denna skyldighet bland annat förbud för Pantsättaren att upplåta andrahandspant i Aktierna.
- 1.5 Så länge det inte föreligger något brott mot Aktieägaravtalet av Pantsättaren ska all utdelning och andra betalningar avseende Aktierna som ägs av Pantsättaren betalas till



Pantsättaren. Efter det att ett avtalsbrott har inträffat och så länge det pågår, ska alla utdelningar och andra betalningar betalas till Panthavaren.

- 1.6 Om Pantsättaren bryter mot Aktieägaravtalet och så länge ett sådant brott kvarstår, får Panthavaren sälja de Pantsatta Tillgångarna eller någon del därav genom privat eller offentlig försäljning eller auktion eller på sådant sätt och på sådana villkor som Panthavaren anser lämpliga. Parterna är överens om att 10 kapitlet 2 paragrafen handelsbalken (1736:1232) inte ska tillämpas på detta Pantsättningsavtal eller någon verkställighet enligt detta Pantsättningsavtal. Panthavaren har självständig rätt att bestämma vilken säkerhet över de Pantsatta Tillgångarna som denne innehar, och i vilken ordning sådan säkerhet, ska utnyttjas.
- 1.7 Den panträtt som skapas genom detta Pantsättningsavtal ska inte på något sätt påverkas av någon ändring, förlängning, avstående, kompromiss eller delvis frigörande av Aktieägaravtalet eller av någon säkerhet som från tid till annan beviljas med avseende på detta.

2. ÅTERLÄMNANDE AV SÄKERHET

- 2.1 När Pantsättarens samtliga åtaganden under Aktieägaravtalet ovillkorligen har fullgjorts i dess helhet (dvs. när Aktieägaravtalet upphört att gälla (med undantag för punkterna 19 (*Konkurrens*), 12 (*Sekretess*) och 20 (*Tvistlösning*)) och Panthavaren inte längre har några utestående krav under Aktieägaravtalet mot Pantsättaren) ska Panthavaren på Pantsättarens begäran utan dröjsmål släppa den säkerhet som lämnats enligt detta Pantsättningsavtal och till Pantsättaren överlämna de aktiebrev som representerar Aktierna som ägs av Pantsättaren.
- 2.2 Har Panthavaren eller någon annan mottagit betalning i enlighet med detta Pantsättningsavtal och Panthavaren bedömer att det finns en risk att sådan betalning kommer att återvinnas, ogiltigförklaras eller på annat sätt undanröjas, ska sådan betalning inte anses har gjorts med befriande verkan.

3. ÖVRIGT

- 3.1 Ändringar eller tillägg till detta Pantsättningsavtal ska vara skriftliga och ska undertecknas av Parterna för att vara giltiga.
- 3.2 Om inte annat framgår av detta Pantsättningsavtal ska de termer som definieras i Ramavtalet ha samma innebörd då de används i detta Pantsättningsavtal och tolkning av Ramavtalet ska även gälla för detta Pantsättningsavtal.

4. TVISTELÖSNING

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

[signatursida följer]

Detta Pantsättningsavtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

[Ort:]
[Datum:]

[Ort:]
[Datum:]

[PANTSÄTTAREN]

[PANTHAVAREN]

[NAMN]

[NAMN]

[Namnförtydligande:]

[Namnförtydligande:]

[NAMN]

[NAMN]

[Namnförtydligande:]

[Namnförtydligande:]

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]