

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

---

## AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

---

[SÄLJAREN]

och

[KÖPAREN]

---

avseende [aktierna i/ [18.500] aktier (motsvarande 74 procent av aktierna)] i [BOLAG]

---

  
  
YB  
L

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

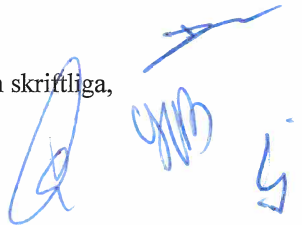
1.	DEFINITIONER .....	2
2.	ÖVERLÅTELSE.....	5
3.	KÖPESKILLING OCH SKULD .....	6
4.	TILLTRÄDESVILLKOR .....	7
5.	TILLTRÄDE .....	7
6.	TILLTRÄDESBOKSLUT .....	9
7.	SÄLJARENS GARANTIER.....	11
8.	KÖPARENS GARANTIER.....	16
9.	ÅTAGANDEN .....	16
10.	ERSÄTTNING OCH BEGRÄNSNINGAR .....	21
11.	SÄKERHETER .....	25
12.	ÖVRIGT .....	26

## BILAGOR

Bilaga 1.D(i)	DATARUMSMATERIALET
Bilaga 1.D(ii)	DOTTERBOLAGENS AKTIER OCH AKTIEKAPITAL
Bilaga 1.N	NYTTJANDERÄTTSAVTAL <sup>1</sup>
Bilaga 1.K	KONCERNINTERNT ÖVERLÅTELSEAVTAL
Bilaga 1.P	PROFORMABALANSRÄKNING
Bilaga 7.3.2	REGISTRERINGSBEVIS OCH BOLAGSORDNING
Bilaga 7.7.3	UTDRAG FRÅN FASTIGHETSREGISTRET

---

<sup>1</sup> **Kommentar till utkast:** Bilagan ska avse sådana nyttjanderättsavtal som tillhandahållits som skriftliga, undertecknade avtal i Datarumsmaterialet.



Detta **AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL** har den [datum] 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 äger samtliga aktier i [Bolagsnamn], org.nr [nummer] ("**Bolaget**"). Bolaget äger samtliga aktier i [Bolagsnamn], org.nr [nummer] ("**Dotterbolaget**"/gemensamt "**Dotterbolagen**").
- B. [Dotterbolaget/Dotterbolagen] har ingått överlåtelseavtal avseende förvärv av [fastigheten [fastighetsbeteckning]] ("**Fastigheten**"/Dotterbolagen har ingått att förvärva fastigheter enligt följande:
 

[Dotterbolag] kommer att förvärva [fastigheten [fastighetsbeteckning]];

[Dotterbolag] kommer att förvärva [fastigheten [fastighetsbeteckning]]<sup>2</sup>;

(gemensamt "**Fastigheterna**") på de villkor som framgår av [det Koncerninterna Överlåtelseavtalet./de Koncerninterna Överlåtelseavtalen.] [Dotterbolaget/Dotterbolagen kommer före Tillrådet (såsom definierat i punkt F (*Definitioner*)) att ha genomfört förvärve[t/n] och erhållit lagfart till [Fastigheten/Fastigheterna].<sup>3</sup>
- 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. [Säljaren önskar sälja Aktierna/Säljaren önskar att sälja 18.500 stycken av Aktierna] (såsom definierade i punkt F (*Definitioner*))[, motsvarande 74 procent av Aktierna] ("**Framtidenaktierna**"), och därmed indirekt [74 procent av ägandet i/äganderätten till] [Dotterbolaget/Dotterbolagen] och [Fastigheten/Fastigheterna], och Köparen önskar att köpa [Aktierna/Framtidenaktierna], och därmed indirekt [74 procent av ägandet i/äganderätten till] [Dotterbolaget/Dotterbolagen] och [Fastigheten/Fastigheterna], från Säljaren.
- E. Mot bakgrund av ovanstående har Parterna ingått detta Avtal.
- 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**") den [datum] har ingått ett ramavtal avseende indirekt

<sup>2</sup>**Kommentar till utkast:** Noteras att överlåtelsen avseende fastigheterna Göteborg Lindholmen 1:10 och 1:31 i första hand sker genom överlåtelse av del av fastighet och i andra hand genomförs genom förvärv av befintlig fastighet enligt back up-införsäljningsavtal. Att reflekteras i relevant Aktieöverlåtelseavtal.

<sup>3</sup>**Kommentar till utkast:** Det Koncerninterna Överlåtelseavtale[t/n] avses ha ingåtts av Dotterbolage[t/n] på Avtalsdagen.

överlåtelse av fastigheter inom kvarter 2-7 inom Detaljplanen ("Fastighetsöverlåtelseerna") och Karlstadens och Framtidens, respektive Sernekes och Framtidens, gemensamma indirekta ägande av fastigheter inom kvarter 2, 5, 6 och 7 inom Detaljplanen ("Ramavtalet"). Överlåtelsen i enlighet med detta Avtal utgör en av Fastighetsöverlåtelseerna 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"). 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").
- H. I enlighet med Ramavtalet har Karlstadens, Sernekes och Framtidens Närstående denna dag även ingått avtal avseende de övriga Fastighetsöverlåtelseerna ("Övriga Överlåtelseavtalen"). Fastighetsöverlåtelseerna ses som en gemensam transaktion och Avtalet och de Övriga Överlåtelseavtalen är därför villkorade av varandra.

## 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, ska ingås avseende Säljarens och Köparens 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 12.2 (Ändringar och tillägg).

"Avtalen" avser Ramavtalet och samtliga de avtal och samtliga bilagor därtill som har ingåtts, eller kommer att ingås, i enlighet med Ramavtalet, innefattande bl.a. Säkerhetsavtal.

"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.

"Betaldningsdag" avser ett datum som infaller inom tio Vardagar från det datum då Tillträdesboks slutet, den Slutliga Köpeskillingen slutligen fastställts.

"Bolaget" definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

"Datarumsmaterialet" avser de dokument som gjorts tillgängliga för Köparen, dess Närstående eller dess rådgivare i ett elektroniskt datarum (innefattande skriftliga svar på så kallade Q&A-frågor i datarummet) i samband med transaktionen i enlighet med detta Avtal och som är nedladdade på USB-minnet i Bilaga 1.D(i).

"Detaljplanen" definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

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

”**Dotterbolagsaktierna**” avser de aktier som framgår av Bilaga 1.D(ii).

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

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

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

[”**Framtidenaktierna**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.]

”**Fundamentala Garantier**” avser Garantier i punkterna 7.1 (*Behörighet*), 7.2.1 (*Äganderätt till Aktierna*), 7.3 (*Koncernen*), 7.5 (*Verksamhet*), 7.7.1 (*Äganderätt till [Fastigheten/Fastigheterna]*), 7.7.3 (*Inteckningar*) och 7.7.5 (*Panträtt*).

”**Föroreningar**” avser föroreningar och andra miljö- och/eller hälsofarliga ämnen i byggnader, anläggningar, mark och vatten.

”**Garantierna**” avser Säljarens garantier i punkt 7 (*Säljarens garantier*).

”**Innehållna Beloppet**” definieras i punkt 3.2.

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

”**Kapitaliseringsavtalet**” definieras i punkt 3.3.3.

”**Karlstaden**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Koncernintern[t/a] Överlåtelseavtal**” avser de[t] avtal genom vilk[et/a] Bolagets Dotterbolag ska förvärva [Fastigheten/Fastigheterna], Bilaga 1.K.

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

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

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

”**Nyttjanderättsavtalen**” avser de skriftliga nyttjanderättsavtal som gäller för [Fastigheten/Fastigheterna] och som inkluderats i Datarumsmaterialet innan ingående av Ramavtalet, vilka framgår av Bilaga 1.N.

”**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 Köparen Närstående.

”**Oberoende Revisor**” definieras i punkt 6.1.3(b).



["**Pantsättningsavtalet**" avser det pantsättningsavtal som, i enlighet med Säkerhetsavtalet, ska ingås mellan Säljaren och Köparen avseende Säljarens pantsättning av sina kvarvarande aktier i Bolaget till säkerhet för Säljarens fullgörande av sina förpliktelser enligt Aktieägaravtalet.]

"**Parkeringsavtalet**" avser föravtal och nyttjanderättsavtal avseende parkerings- och cykelplats som, vad avser föravtalet, kommer att ha ingåtts mellan [Bolaget/Dotterbolage[t/n] och KS Garage AB innan Tillträdesdagen och, vad avser nyttjanderättsavtalet, kommer att ingås mellan samma parter efter Tillträdesdagen.

"**Parkeringsföravtalet**" avser föravtalet som ingår i Parkeringsavtalet.

"**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 3.1.1 (*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 och/eller Säljaren enligt K3-regelverket i Sverige.

"**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.

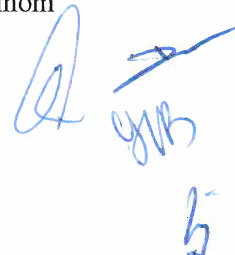
"**Skada**" avser direkt förlust för Köparen, Bolaget eller Dotterbolage[t/n], inklusive bortfall av nyttjanderättsersättning.

"**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, skattetillägg eller straffavgift därpå.

"**Slutlig Köpeskilling**" definieras i punkt 3.1.2 (*Slutlig Köpeskilling*).

"**såvitt Säljaren känner till**" avser den faktiska kännedom som Ola Serneke, Patrik Lindström, Robin Gerum, Carl Solberg, Stefan Olofson, Daniel Massot, Greg Dingizian och Victor Persson har på Avtalsdagen och sådan kännedom som sådana personer skulle ha haft efter vederbörliga avstämningar och förfrågningar med relevanta personer inom Säljarens koncern.

"**Säkerhetsavtalet**" definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the initials 'YMB', and the number '5'.

”Säljaren” definieras i inledningen till detta Avtal.

”Tillträdet” avser fullbordandet av de åtgärder som framgår av punkt 5.2.

”Tillträdesbokslutet” avser en balansräkning avseende förhållandena i Koncernbolagen vid Tillträdet samt en resultaträkning för Koncernbolagen avseende perioden från och med Koncernbolagens stiftande fram till Tillträdet, båda upprättade i enlighet med Redovisningsprinciperna, punkterna 3.1.2 (*Slutlig Köpeskilling*) och 6 (*Tillträdesbokslut*), samt utifrån motsvarande principer som tillämpats vid framtagande av Proformabalansräkningen .

”Tillträdesdagen” definieras i punkt 5.1.

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

”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” 8.200 kronor per kvadratmeter BTA ovan mark på [Fastigheten/Fastigheterna] som tillåts enligt Detaljplanen och uppgår till [ ] kronor.<sup>4</sup>

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

”Överenskommet Gemensamt Fastighetsvärde” avser den totala summan av Överenskommet Fastighetsvärde och de överenskomna fastighetsvärdena enligt Övriga Överlåtelseavtal, som uppgår till 1.235.477.600 kronor enligt punkt [6.1.1] i Ramavtalet.

”Övriga Överlåtelseavtalen” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

## 2. ÖVERLÅTELSE

- 2.1 På de villkor som framgår av detta Avtal överlåter Säljaren och förvärvar Köparen [Aktierna/Framtidenaktierna], och därmed indirekt [74 procent av ägandet i] Dotterbolage[t/n] och [Fastigheten/Fastigheterna], tillsammans med samtliga rättigheter knutna till [Aktierna/Framtidenaktierna].
- 2.2 Säljaren avsäger sig, i förhållande till överlåtelsen i enlighet med detta Avtal, den hembuds rätt avseende Framtidenaktierna som framgår av Bolagets bolagsordning.

---

<sup>4</sup>Kommentar till utkast: Överenskommet Fastighetsvärde för relevant Kvarter (innefattande Fastigheten/Fastigheterna) ska utgöra det belopp som framgår av bilaga 6.1.1 till Ramavtalet.



### 3. KÖPE SKILLING OCH SKULD

#### 3.1 Preliminär Köpeskillning och Slutlig Köpeskillning

- 3.1.1 Köpeskillingen för [Aktierna/Framtidenaktierna] 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.
- 3.1.2 Den slutliga köpeskillingen för [Aktierna/Framtidenaktierna] ska motsvara [74 procent av] summan av:
- (i) Koncernbolagens totala eget kapital enligt Tillträdesboks slutet; och
  - (ii) skillnaden mellan (a) det Överenskomna Fastighetsvärdet och (b) [Fastighetens/Fastigheternas] bokförda värde enligt Tillträdesboks slutet

[med ett tillägg om [ ] (den "**Fasta Tilläggsersättningen**")<sup>5</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.

- 3.1.3 Den Slutliga Köpeskillingen ska fastställas i enlighet med punkt 6.1 (*Upprättande av Tillträdesboks slut*) och skillnaden mellan den Preliminära Köpeskillingen och den Slutliga Köpeskillingen ska regleras i enlighet med punkt 6.2 (*Justering av Preliminär Köpeskillning*).

#### 3.2 Innehållande av köpeskillning

Det noteras att enligt punkt [15] i Ramavtalet har Framtiden (genom dess Närstående) rätt att innehålla köpeskillning enligt Avtalet och de Övriga Aktieöverlåtelseavtalen till säkerhet för vissa av Karlastadens och Sernekes förpliktelser enligt Ramavtalet. Som del av det totala innehållandet av köpeskillning enligt punkt [15] i Ramavtalet innehåller Köparen betalning om [ ] kronor av Köpeskillingen enligt detta Avtal (det "**Innehållna Beloppet**")<sup>6</sup>. Säkerheten ska till fullo släppas enligt vad som anges i Ramavtalets punkt [15]. För undvikande av oklarhet noteras att ränta inte löper på det Innehållna Beloppet.

#### 3.3 Extern och koncernintern skuld

- 3.3.1 Det noteras att inget av Koncernbolagen per Tillträdesdagen kommer att ha någon skuld (inklusive upplupen ränta och eventuella kostnader med anledning av förtida återbetalning) till banker, andra kreditinstitut och andra externa långgivare.
- 3.3.2 Det noteras att inget av Koncernbolagen per Tillträdesdagen kommer att ha någon koncernintern skuld, då den koncerninterna skuld som framgår av det Koncerninterna

<sup>5</sup>**Kommentar till utkast:** Den Fasta Tilläggsersättningen erläggs allokert i relation till Kvarter 3 och 4 och är således inte aktuell i relation till de Samägda Bolagen.

<sup>6</sup>**Kommentar till utkast:** Allokering av innehållna belopp framgår av bilaga 6.1.3 till Ramavtalet.



Överlåtelseavtalet kommer att ha reglerats innan genomförandet av Tillträdet på Tillträdesdagen.

- 3.3.3 Det åligger Säljaren att genom ovillkorat aktieägartillskott tillskjuta medel till Koncernbolagen för reglering av Koncernbolagens per Tillträdesdagen (innan genomförandet av Tillträdet) befintliga skulder. Sådant tillskjutande av medel regleras av det kapitaliseringsavtal som gäller för Kvarter [ ] och som ingår i bilaga [5.6] till Ramavtalet ("Kapitaliseringsavtalet").

## 4. TILLTRÄDESVILLKOR

### 4.1 Köparens tillträdesvillkor

Köparens skyldighet att fullfölja transaktionen i enlighet med detta Avtal är villkorad av att de tillträdesvillkor som anges i Ramavtalets punkt [7.3.2] har uppfyllts eller att Köparen har avstått från att göra villkoren gällande.

### 4.2 Tillträdesvillkor ej uppfyllda

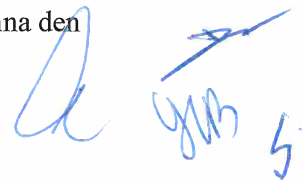
Om tillträdesvillkoren som hänvisas till i punkten 4.1 (*Köparens tillträdesvillkor*) inte har uppfyllts senast den 30 september 2024 (och Framtiden inte skriftligen har avstått från att göra villkoren gällande) har Framtiden enligt vad som anges i Ramavtalets punkt [7.3.4] rätt att häva Transaktionen (såsom definierat i Ramavtalet) vilket innefattar detta Avtal. Vid sådan hävning ska detta Avtal automatiskt upphöra med omedelbar effekt.

## 5. TILLTRÄDE

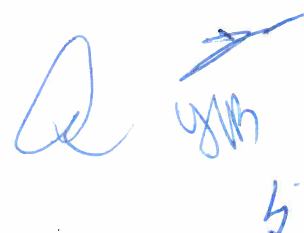
- 5.1 Med förbehåll för vad som föreskrivs i punkt 4.2 (*Tillträdesvillkor ej uppfyllda*) ska tillträde ske på [Mannheimer Swartlings] kontor i Göteborg inom det antal dagar från uppfyllande av Tillträdesvillkoren i punkt 4.1 (*Köparens tillträdesvillkor*) som anges i Ramavtalets punkt [7.3.2] ("**Tillträdesdagen**").

- 5.2 På Tillträdet ska följande åtgärder genomföras i angiven ordning:

- (a) Säljaren ska (i) överlämna ett undertecknat Kapitaliseringsavtal, samt (ii) förevisa lämpligt underlag för att de kapitaliseringsåtgärder som följer av Kapitaliseringsavtalet har genomförts.
- (b) Parterna till de Övriga Överlåtelseavtalen ska tillträda aktierna i enlighet med de Övriga Överlåtelseavtalen;
- (c) Köparen ska betala den Preliminära Köpeskillingen, med avdrag för det Innehållna Beloppet, till Säljaren genom överföring av kontanta medel, så att överfört belopp blir omedelbart tillgängligt för mottagaren till kontonummer [nummer] i [Bank];
- (d) [Parterna ska meddela Bolagets styrelse att [Aktierna/Framtidenaktierna] har överlåtit till Köparen];
- (e) Säljaren ska (i) tillse att Bolagets styrelse för in Köparen som ägare till [Aktierna/Framtidenaktierna] i Bolagets aktiebok, och (ii) överlämna den uppdaterade aktieboken till Köparen;



- (f) [Säljaren ska till Köparen överlämna det av Säljaren undertecknade Aktieägaravtalet och Pantsättningsavtalet i två (2) original vardera;]
- (g) [Köparen ska underteckna Aktieägaravtalet och Pantsättningsavtalet och överlämna till Säljaren det fullständigt undertecknade Aktieägaravtalet och Pantsättningsavtalet i ett (1) original vardera;]
- (h) [Säljaren ska till Köparen överlämna de aktiebrev som representerar de Aktier i Bolaget som inte överläts till Köparen enligt detta Avtal, vederbörligen överlätna in blanco, för fullbordning av panten enligt Pantsättningsavtalet;]
- (i) [Parterna ska meddela Bolagets styrelse om pantsättningen som skapats genom Pantsättningsavtalet och tillse att panten vederbörligen registreras i Bolagets aktiebok;]
- (j) Säljaren ska överlämna alla fysiska pantbrev till Köparen och/eller släppa alla elektroniska pantbrev avseende [Fastigheten/Fastigheterna] så att de ägarregistreras [alternativt överlämna sedvanlig skriftlig leveransförbindelse till Köparen från Norion Bank avseende alla pantsatta fysiska och elektroniska pantbrev avseende Fastigheten Göteborg Lindholmen 1:10 (och sådan fastighet som ev. avstyckats från Göteborg Lindholmen 1:10)];
- (k) Säljaren ska överlämna tre (3) generalfullmakter i original till Köparen utställda på de personer Köparen [och Säljaren] utsett att representera Koncernbolagen [i enlighet med Aktieägaravtalet], giltiga till dess att Koncernbolagens nya representanter har registrerats hos Bolagsverket;
- (l) Säljaren ska överlämna [Bolagets/Dotterbolage[t/n]s] original av de[t] undertecknade Koncerninterna Överlåtelseavtalen[t/n], Nyttjanderättsavtalen, och det undertecknade Parkeringsföravtalet till Köparen;
- (m) Säljaren ska bekräfta att varken [Fastigheten/någon av Fastigheterna] eller något av Koncernbolagen sedan Framtidens och Sernekes bekräftelse enligt punkt [7.3.2(e)] i Ramavtalet har varit föremål för försäkringsfall eller skada där skadan per fastighet/bolag uppgår till mer än 10.000.000 kronor;
- (n) Säljaren ska överlämna handlingar motsvarande de som avses i 15 kap. 28 - 30 §§ mervärdesskattelagen (2023:200) avseende [Fastighetens/Fastigheternas] mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen till Köparen, inklusive eventuella handlingar som Säljaren erhållit från tidigare fastighetsägare. Köparen ska bekräfta mottagandet av dessa handlingar;
- (o) Säljaren ska tillse att nuvarande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter (om tillämpligt) överlämnar avgående förklaringar till Köparen i vilka de bekräftar sin avgång samt att de inte har några utestående krav på Koncernbolagen;
- (p) Köparen ska tillse att det hålls en extra bolagsstämma i Koncernbolagen för (i) utseende av nya styrelseledamöter [och styrelsesuppleanter] och bekräftande av nuvarande styrelseledamöters [och styrelsesuppleanters] utträde ur



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'YMB' and '5'.

Koncernbolagens styrelse; (ii) utseende av revisor[er] [; och (iii) antagande av ny bolagsordning för Koncernbolagen]<sup>7</sup>; och

- (q) 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 [, registrering av ny bolagsordning] i enlighet med punkt (p) och (p).

5.3 Det överenskoms att åtgärderna i punkt 5.2 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.

5.4 Om Tillträde inte anses ha skett i enlighet med punkt 5.3, och detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser i punkt 5.2, 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 5.1 och 5.2 ska äga tillämpning vid det framflyttade Tillträdet, förutsatt att sådant datum inte infaller senare 10 Vardagar efter ursprungliga Tillträdesdagen och att sådan framflyttning endast får ske en gång; eller
- (b) säga upp detta Avtal.

5.5 Det noteras att Köparens Närståendes tillträde till aktierna enligt Övriga Överlåtelseavtal utgör en tillträdesåtgärd enligt punkt 5.4(a) som inte kan efterges av någon av Parterna. Vidare noteras att Köparens tillträde till [Aktierna/Framtidenaktierna] enligt detta Avtal utgör en tillträdesåtgärd enligt Övriga Överlåtelseavtal. Den Part som är berättigad att senarelägga datumet för Tillträde enligt punkt 5.4(a), eller säga upp Avtalet enligt punkt 5.4(b), anses därför, å sina Närståendes vägnar, även vidta dessa åtgärder i förhållande till de Övriga Överlåtelseavtalen i enlighet med Ramavtalets bestämmelser.

5.6 Köparen ska i nära anslutning till Tillträdesdagen tillse att Koncernbolagen anmäler till Bolagsverket de förändringar i registret över verklig huvudman som föranleds av överlåtelsen av [Aktierna/Framtidenaktierna].

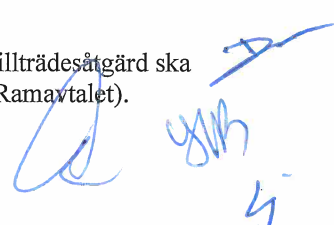
## 6. TILLTRÄDESBOKSLUT

### 6.1 Upprättande av Tillträdesbokslut

6.1.1 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

---

<sup>7</sup>**Kommentar till utkast:** Tillträdesåtgärd och bolagsrättsliga ändringar i enlighet med denna tillträdesåtgärd ska genomföras med beaktande av vad som överenskommits i Mall Aktieägaravtal (bilaga 8.2 till Ramavtalet).



Koncernbolagen för upprättandet av Tillträdesbokslutet samt beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen.

- 6.1.2 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.
- 6.1.3 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 6.1.2 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 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 12.10 (*Tvistlösning*).]
  - (c) Den Oberoende Revisorns, alternativt skiljenämndens, prövning ska endast avse de poster och belopp som Köparen inte samtyckt till enligt punkt 6.1.2 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 6.1.1 respektive 6.1.2. 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.
- 6.1.4 Tillträdesbokslutet, den Slutliga Köpeskillingen ska anses slutligt fastställda: (i) vid utgången av den frist som anges i punkt 6.1.2 förutsatt att inget meddelande har överlämnats enligt punkt 6.1.2; (ii) när Parterna skriftligen kommit överens enligt punkt 6.1.3(a); eller (iii) när de avgjorts enligt punkterna 6.1.3(b) och (c).

## 6.2 Justering av Preliminär Köpeskillning

- 6.2.1 Om den Slutliga Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen betala mellanskillnaden till Säljaren.

Handwritten blue ink signatures and initials. There are several scribbles and what appears to be the initials 'YJB' and a checkmark-like mark.

- 6.2.2 Om den Slutliga Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren återbetala mellanskillnaden till Köparen.
- 6.2.3 Betalning enligt punkt 6.2 (*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.

## 7. SÄLJARENS GARANTIER

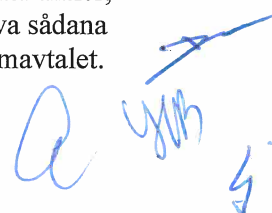
Säljaren ställer följande garantier per Avtalsdagen och Tillträdesdagen om inte annat anges i respektive Garanti.

### 7.1 Behörighet

- 7.1.1 Säljaren är vederbörligen bildad och registrerad i enlighet med Tillämplig Lag.
- 7.1.2 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.
- 7.1.3 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.
- 7.1.4 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.

### 7.2 Äganderätt till Aktierna

- 7.2.1 Säljaren äger Aktierna utan Belastningar och Överlåtelsebegränsningar, utöver sådana Belastningar och Överlåtelsebegränsningar som framgår av Avtalen. Bolaget äger Dotterbolagsaktierna utan Belastningar och Överlåtelsebegränsningar, utöver sådana Belastningar och Överlåtelsebegränsningar som framgår av Avtalen.
- 7.2.2 Aktierna representerar Bolagets hela aktiekapital. Dotterbolagsaktierna representerar Dotterbolage[t/n]s hela aktiekapital.
- 7.2.3 [Det har inte utgivits några aktiebrev som representerar Aktierna eller Dotterbolagsaktierna./Det har inte utgivits några aktiebrev som representerar Framtidenaktierna eller Dotterbolagsaktierna.]
- 7.2.4 Inget Koncernbolag har några utestående konvertibla skuldebrev, teckningsrätter, skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning, vinstandelsbevis eller liknande instrument som förpliktigar något av Koncernbolagen att ge ut värdepapper eller aktier, eller andra avtal eller överenskommelser som ger någon Person rätt att förvärva sådana värdepapper eller aktier i något Koncernbolag, utöver vad som framgår av Ramavtalet.



### 7.3 **Koncernen**

- 7.3.1 Bolagets aktiekapital uppgår till 25.000 kronor fördelat på 25.000 aktier. Aktierna har blivit korrekt utfärdade och är till fullo betalda. Dotterbolage[t/n]s aktiekapital uppgår till 25.000 kronor fördelat på 25.000]aktier. Dotterbolage[t/n]s aktier har blivit korrekt utfärdade och är till fullo betalda.
- 7.3.2 Koncernbolagen är vederbörligen bildade och registrerade i enlighet med Tillämplig Lag. Koncernbolagens registreringsbevis och bolagsordningar enligt Bilaga 7.3.2 ger en korrekt bild av respektive Koncernbolags nuvarande status.
- 7.3.3 Inget av Koncernbolagen äger några aktier i någon juridisk person (utöver i Dotterbolage[t/n]) eller bedriver, eller har kommit överens med någon fysisk eller juridisk person om att bedriva, verksamhet i handelsbolag eller kommanditbolag eller som aktieägare i ett joint venture, och inget av Koncernbolagen har heller tidigare bedrivit sådan verksamhet.
- 7.3.4 Inget av Koncernbolagen (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, eller (iii) är insolvent, allt i enlighet med Tillämplig Lag.
- 7.3.5 Koncernbolagen innehar alla stiftelsehandlingar, inklusive bolags- och redovisningshandlingar, som ska innehas av respektive Koncernbolag i enlighet med Tillämplig Lag och dessa handlingar är i allt väsentligt korrekta och fullständiga.
- 7.3.6 Inget Koncernbolag har utfärdat någon fullmakt eller annan behörighetshandling (explicit eller implicit) till någon Person, som är gällande på Tillträdet, för att ingå något avtal eller åta sig någon förpliktelse för något Koncernbolags räkning (utöver den generalfullmakt som utfärdas enligt punkt (k)).
- 7.3.7 Inget Koncernbolag har utfärdat några företagsinteckningar.

### 7.4 **Redovisning och finansiella frågor**

- 7.4.1 Inget Koncernbolag har erhållit något villkorat aktieägartillskott eller annat tillskott som innefattar någon form av återbetalningsskyldighet.
- 7.4.2 På Tillträdesdagen har inget av Koncernbolagen några pantsatta tillgångar och har inte heller någon skuldsättning med undantag för sådan skuldsättning som har vidtagits inom ramen för den löpande förvaltningen och som återges i Tillträdesbokslutet. Inget av Koncernbolagen har ställt ut någon garanti eller liknande åtagande och inget av Koncernbolagen har heller ingått något avtal för att säkerställa finansiering eller andra skyldigheter för någon annan Person. Koncernbolagen har full och oinskränkt äganderätt till de tillgångar som tas upp i Tillträdesbokslutet.
- 7.4.3 Koncernbolagens samtliga likvida medel, inklusive men inte begränsat till banktillgodohavanden och kontanter, är på Tillträdet omedelbart tillgängliga och fria från Belastningar.
- 7.4.4 Det har inte under innevarande räkenskapsår beslutats om några utdelningar från något Koncernbolag.



7.4.5 Inget av Koncernbolagen har någon revisor.

## 7.5 Verksamhet

Samtliga Koncernbolag är nybildade lagerbolag och har inte bedrivit någon verksamhet förutom förvärvet av [Fastigheten/Fastigheterna] enligt de[t] Koncerninterna Överlåtelseavtale[t/n].

## 7.6 Skatt

7.6.1 Alla skattedeklarationer som Bolaget är skyldigt att ge in till svensk eller utländsk skattemyndighet (om några) har lämnats in i rätt tid och är i allt väsentligt korrekta och fullständiga.

7.6.2 All Skatt avseende Koncernbolagen som förfallit till betalning har till fullo betalats och all Skatt som ska innehållas av Koncernbolagen för någon annan persons räkning har till fullo innehållits och någon ytterligare Skatt hänförlig till perioden före Tillträdesdagen, utöver Skatt som till fullo reserverats för i Tillträdesbokslutet, kommer inte att behöva betalas eller innehållas av något av Koncernbolagen.

7.6.3 Inget Koncernbolag har någon skuld hänförlig till obetald stämpelskatt utöver vad som anges i Proformabalansräkningen och Tillträdesbokslutet. Inget Koncernbolag har fått uppskov med erläggande av stämpelskatt.

7.6.4 På Tillträdesdagen är de dokument motsvarande de som avses i 15 kap. 28-30 §§ mervärdesskattelagen (2023:200) avseende [Fastighetens/Fastigheternas] mervärdesskattesituation, som har överlämnats till Köparen enligt punkt 5.2(n), är, i allt väsentligt, korrekta och fullständiga.

7.6.5 Det pågår inte några skatterevisioner avseende något Koncernbolag och, såvitt Säljaren känner till, är inte heller några sådana att vänta.

7.6.6 Inget av Koncernbolagen är part i någon skatteprocess, ansökan om förhandsbesked eller annat förfarande avseende Skatt, och såvitt Säljaren känner till, förväntas inte heller någon sådan skatteprocess, ansökan om förhandsbesked eller annat förfarande avseende Skatt.

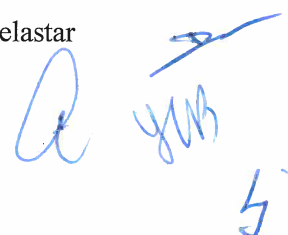
## 7.7 [Fastigheten/Fastigheterna]

7.7.1 [På Tillträdesdagen är Dotterbolaget lagfaren ägare till Fastigheten./ På Tillträdesdagen är Dotterbolag xx] lagfaren ägare till fastigheten [ ] och [Dotterbolag xx] lagfaren ägare till fastigheten [ ].

7.7.2 Samtliga föremål på [Fastigheten/Fastigheterna] som enligt Tillämplig Lag kan utgöra fastighets-, byggnads- eller industritillbehör utgör sådana fastighets-, byggnads- eller industritillbehör.

7.7.3 [Fastigheten/Fastigheterna] belastas inte av andra (i) inteckningar; (ii) registreringar; eller (iii) servitut eller andra nyttjanderätter eller belastningar än de som framgår av Bilaga 7.7.3 och i övrigt av Avtalen, och inga ansökningar eller ärenden för något av det föregående är pågående.

7.7.4 [Det finns ingen gemensamhetsanläggning[, utöver [GA:34/GA:35,] som belastar Fastigheten/Fastigheterna och som medför kostnader för ägaren av Fastigheten/Fastigheterna [om inte annat framgår av Ramavtalet.]



- 7.7.5 Pantbrev uppgående till totalt [belopp] kronor har utfärdats avseende [Fastigheten/fastigheten [ ]] och pantbrev uppgående till totalt [belopp] har utfärdats avseende fastigheten [ ]. Efter Tillträdesrådets genomförande är pantbrev som framgår av Bilaga 7.7.3 inte föremål för pantsättning.
- 7.7.6 Samtliga åtgärder på [Fastigheten/Fastigheterna] har under perioden då [Fastigheten/Fastigheterna] ägts av något av Koncernbolagen, Säljaren eller Säljarens Närstående vidtagits i enlighet med bygglov, marklov, rivningslov, planer (exempelvis detaljplaner) och andra myndighetsbeslut och alla åtgärder på [Fastigheten/Fastigheterna] som kräver tillstånd eller lov har vidtagits efter att sådana tillstånd eller lov har beviljats.
- 7.7.7 [Fastigheten/Fastigheterna] har, under perioden då Koncernbolagen, Säljaren eller Säljarens Närstående ägt [Fastigheten/Fastigheterna], använts och används i enlighet med gällande planer (exempelvis detaljplaner), bygglov, marklov och Tillämplig Lag.
- 7.7.8 Det finns inga pågående eller överenskomna entreprenadarbeten på [Fastigheten/någon av Fastigheterna] som inte kommer att vara färdigställda eller till fullo betalda innan Tillträdesrådet. Alla nödvändiga bygglov för sådana entreprenadarbeten har erhållits.
- 7.7.9 På Tillträdesdagen har slutbesked i enlighet med 10 kap. 34 § i plan- och bygglagen (2010:900) beviljats för alla åtgärder som kräver bygglov enligt plan- och bygglagen och som har blivit färdigställda innan Tillträdesrådet.
- 7.7.10 Inga förelägganden eller liknande ålägganden hänförliga till [Fastigheten/Fastigheterna] har mottagits från domstol eller annan myndighet och, såvitt Säljaren känner till, är inte några sådana förelägganden eller ålägganden att vänta.
- 7.7.11 Alla avgifter för [Fastigheten/Fastigheterna] avseende VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, elanslutningskostnader samt liknande kostnader och som är hänförliga till perioden före Tillträdesdagen har betalats eller reserverats för i Tillträdesboks slutet. Inga exploaterings- eller gatukostnader eller liknande kostnader hänförliga till tillåten utveckling av Fastigheten/Fastigheterna enligt Detaljplanen (och som inte avser på kvartersmark liggande husbyggnation) belastar Koncernbolagen utöver vad som reglerats i Ramavtalet.
- 7.7.12 [Fastigheten är inte/Ingen av Fastigheterna är] föremål för expropriation, och såvitt Säljaren känner till finns det ingen anledning att förvänta expropriation eller liknande av [Fastigheten/någon av Fastigheterna].

## 7.8 Anställda

Inget Koncernbolag har, och har aldrig haft, några anställda och ingen person har rätt till anställning hos något Koncernbolag, Köparen eller någon av dess Närstående till följd av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

## 7.9 Avtal och handlingar

- 7.9.1 Respektive Nyttjanderättsavtal och på Tillträdesdagen även Parkeringsföravtalet, innehåller samtliga för avtalsförhållandet gällande villkor och det finns ingen utfästelse eller åtagande (skriftlig eller muntlig) i förhållande till någon avtalspart utöver det som uttryckligen framgår av Nyttjanderättsavtalen och Parkeringsföravtalet. Nyttjanderättsavtalen och på Tillträdesdagen även Parkeringsföravtalet är fullt ut gällande i enlighet med dess respektive lydelse och ingen part är i avtalsbrott mot något Nyttjanderättsavtal och per Tillträdesdagen är ingen part i avtalsbrott i förhållande till

*Handwritten signature and initials in blue ink.*




Parkeringsföravtalet. Ingen avtalspart har rätt att säga upp något Nyttjanderättsavtal eller Parkeringsföravtalet till följd av att transaktionen enligt detta Avtal fullbordas.

- 7.9.2 Säkerheter och garantier som har utfärdats av någon Person avseende något av Nyttjanderättsavtalen[, eller som på Tillträdesdagen har utfärdats avseende Parkeringsföravtalet] kommer att vara giltiga även efter genomförandet av överlåtelsen enligt de[t/n] Koncerninterna Överlåtelseavtalen[t/n] samt överlåtelsen av [Aktierna/Framtidenaktierna] till Köparen enligt detta Avtal.
- 7.9.3 Ingen part under Nyttjanderättsavtalen har, och vad gäller Parkeringsföravtalet har på Tillträdesdagen (i) framfört krav på skadestånd, ersättning eller nedsättning av nyttjanderättsavgift; eller (ii) rätt till skadestånd, ersättning eller nedsättning av nyttjanderättsavgift avseende perioden före Tillträdesdagen. Det föreligger inga omständigheter som ger någon avtalspart rätt att i förtid säga upp något av Nyttjanderättsavtalen och på Tillträdesdagen föreligger inga omständigheter som ger någon avtalspart rätt att i förtid säga upp Parkeringsföravtalet (utöver vad som framgår av Nyttjanderättsavtalen eller den mall till parkeringsavtal som bilagts till Ramavtalet).
- 7.9.4 Inga intäkter eller avgifter inkommer/utgår enligt Nyttjanderättsavtalen.
- 7.9.5 Användningen av [Fastigheten/Fastigheterna] av berörda nyttjanderättshavare överensstämmer med vad som är föreskrivet i Nyttjanderättsavtalen.
- 7.9.6 Det finns inte för något av Koncernbolagen några utestående skyldigheter avseende investeringar på [Fastigheten/Fastigheterna], utöver sådana förpliktelser som ska fullbordas efter Tillträdesdagen enligt Nyttjanderättsavtalen eller som annars framgår av Avtalen.
- 7.9.7 Inget av Koncernbolagen är per Tillträdesdagen bundet av några avtal eller skyldigheter utöver Nyttjanderättsavtalen, Parkeringsföravtalet och vad som framgår av Bilaga 7.7.3 och i övrigt av Avtalen.
- 7.9.8 Koncernbolagen äger samtliga de projekteringshandlingar som beställts eller framtagits av Säljaren eller Säljarens Närstående som tillämpliga för byggnation på [Fastigheten/Fastigheterna] och har rättigheterna till dessa i den mån rättigheterna överlåtits av upphovsmannen till Säljaren eller Säljarens Närstående. Koncernbolagen har förvärvat samma rätt att göra anspråk på de externa utställarna av projekteringshandlingarna som ursprungliga beställare (Säljarens Närstående) i den mån det är rättsligt möjligt.
- 7.9.9 Per Tillträdesdagen finns det inget avtal, ingen uppgörelse eller utstående förpliktelse mellan något Koncernbolag, å ena sidan, och Säljaren eller någon Närstående till Säljaren, å andra sidan utöver vad som framgår av Avtalen.

## 7.10 Tvister

Utöver vad som framgår av Ramavtalet, är inget av Koncernbolagen eller [Fastigheten/någon av Fastigheterna] per Avtalsdagen involverat i något krav eller någon pågående domstolsprocess, förvaltningsprocess, skiljeförfarande eller annan process eller utredning och, såvitt Säljaren känner till, är inte heller några sådana att vänta.



### 7.11 Mäklare m.m.

Ingen mäklare, rådgivare, förmedlare eller annan Person kommer att vara berättigad att uppbära avgift, provision eller annan ersättning oavsett slag från något av Koncernbolagen med anledning av transaktionen enligt detta Avtal.

### 7.12 Information

Datarumsmaterialet är, såvitt Säljaren känner till, i allt väsentligt korrekt och inte missvisande. Säljaren har inte undanhållit någon information avseende [Fastigheten/Fastigheterna] eller Koncernbolagen som, om offentliggjord, rimligen skulle påverkat en köparens beslut att förvärva [Aktierna/Framtidenaktierna] på de villkor som föreskrivs i detta Avtal.

## 8. KÖPARENS GARANTIER

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

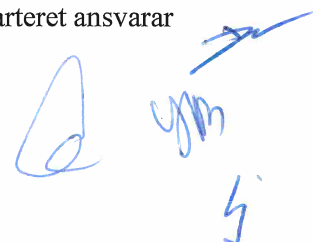
### 8.1 Behörighet

- 8.1.1 Köparen är vederbörligen bildad och registrerad i enlighet med Tillämplig Lag.
- 8.1.2 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.
- 8.1.3 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.
- 8.1.4 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.

## 9. ÅTAGANDEN

### 9.1 Sanering av [Fastigheten/Fastigheterna]

- 9.1.1 Säljaren åtar sig gentemot Köparen att, inom det Kvarter inom vilket [Fastigheten/Fastigheterna] är belägna, utföra och bekosta samtliga åtgärder hänförliga till undersökningar, sanering och eller andra avhjälpandeåtgärder avseende Föreningar enligt vad som anges i punkt [4.2] i Ramavtalet (innefattande att hålla Köparen skadeslös i enlighet med punkt [4.2.5] i Ramavtalet).
- 9.1.2 [Det noteras att sanering av fastigheterna i det kvarter inom vilka [Fastigheten/Fastigheterna], och till [GA:30/GA:34/GA:35] hörande utrymmen, är belägna, på Tillträdesdagen ska ha utförts. Om Föreningar skulle påvisas inom kvarteret ansvarar



Säljaren för sanering av sådana Föreningar, vilken ska genomföras i enlighet med bestämmelserna i punkt [4.2] i Ramavtalet.]<sup>8</sup>

- 9.1.3 För undvikande av oklarhet avser punkt 9.1.1 ett åtagande från Säljaren till Köparen avseende det Kvarter inom vilket [Fastigheten/Fastigheterna] är belägna, vilket inte på något sätt ska anses utöka, begränsa eller förändra Karlstadens och Sernekes åtagande enligt punkt [4.2] i Ramavtalet, utöver att åtagandet i denna del uttryckligen även åtagits av Säljaren (i egenskap av Karlstadens/Sernekes Närstående). Således begränsas Säljarens åtaganden enligt punkt 9.1.1 till vad som Karlstaden och Serneke åtagit sig enligt punkt 4.2 i Ramavtalet.

## 9.2 Tillskapande av rättigheter för utnyttjande av [Fastigheten/Fastigheterna]<sup>9</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 Inga krav

Säljaren åtar sig att inte framställa, och åtar sig att tillse att dess Närstående inte, framställer något krav (annat än vid bedrägeri eller grov vårdslöshet) mot något Koncernbolag eller Koncernbolags anställda (om tillämpligt) avseende fakta, frågor, omständigheter eller händelser hänförliga till tiden före Tillträdet.

## 9.4 Befrielse från ansvar

Köparen ska bevilja alla styrelseledamöter och styrelsesuppleanter (om tillämpligt) som avgår i enlighet med punkt 5.2(p) 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 Tillgång till information

Efter Tillträdet ska Köparen, efter skäligt rådrom, tillse att Säljaren och dess Närstående, och dess revisorer, rådgivare och andra representanter, får tillgång till sådan information, personal och hjälp avseende Koncernbolagen och [Fastigheten/Fastigheterna] som är skäligen nödvändig för att Säljaren och dess Närstående ska kunna hantera finansiell rapportering, redovisningsfrågor, frågor avseende Skatt, svaromål eller väckande av talan eller liknande.

<sup>8</sup>Kommentar till utkast: Denna punkt inkluderas för Aktieöverlåtelseavtalen för Kvarter 2, 3 och 4.

<sup>9</sup>Kommentar till utkast: Åtagandet kan begränsas till att avse endast Kvarter 3 och Kvarter 4 med motsvarande åtagande i Optionsaktieöverlåtelseavtalet för det fall Framtiden utövar option.

Q  
YMB  
5

## 9.6 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. Därutöver ska Säljaren använda bästa möjliga förmåga för att aktivt vidta alla åtgärder och utföra alla nödvändiga handlingar för uppfyllande av tillträdesvillkoren i punkt 4.1 (*Köparens Tillträdesvillkor*).

## 9.7 Risk och försäkring

- 9.7.1 Det noteras att Karlastaden och Serneke innan Tillträdesdagen ska bekräfta att inget av bolagen och inga av fastigheterna som överläts enligt detta Avtal och Övriga Överlåtelseavtal har varit föremål för försäkringsfall eller skada sedan dagen för ingåendet av Ramavtalet där skadan per fastighet/bolag uppgår till mer än 10.000.000 kronor, vilken bekräftelse också utgör ett villkor för Framtidens tillträde på Tillträdesdagen enligt punkt [7.3.2(e)] i Ramavtalet.
- 9.7.2 Om Tillträdet genomförs enligt detta Avtal, trots att [Fastigheten/Fastigheterna] eller något av Koncernbolagen varit föremål för försäkringsfall eller skada före Tillträdesdagen ska Säljaren, om möjligt, överlåta rätten till utfallande försäkringsersättning under befintligt försäkringsskydd till Koncernbolag eller Köparen. För det fall sådan överlåtelse inte är möjlig och utfallande försäkringsersättning erlaggs till Säljaren ska Säljaren utan dröjsmål vidarebefordra uppbyren försäkringsersättning till Koncernbolag eller Köparen.
- 9.7.3 Säljaren ska kompensera Koncernbolag eller Köparen för eventuell självrisk i förhållande till sådana skador före Tillträdesdagen. Av Koncernbolag eller Köparen uppbyren försäkringsersättning eller försäkringsersättning vidarebefordrad av Säljaren till Bolaget eller Köparen i enlighet med punkt 9.7.2 och ersättning för självrisk ska utgöra Köparens och Koncernbolagens enda kompensation för den inträffade skadan. Försäkringsfall ska inte beaktas i Tillträdesboks slutet vare sig avseende nedskrivningar av det bokförda värdet på [Fastigheten/Fastigheterna] eller som en fordran avseende försäkringsersättning.

## 9.8 Överlåtelse av avtal

Det noteras att inga avtal ska överlåtas till något av Koncernbolagen enligt de[t] Koncerninterna Införsäljningsavtalen[t(n)], dock att Nyttjanderettsavtalen som gäller för Fastigheten/Fastigheterna fortsatt gäller för Fastigheten/Fastigheterna [och att][Dotterbolage[t/n] underrättats om innehållet i ”Avtal om ansvar för grundläggning i allmän platsmark, servitut och överenskommelse marköverföring” som ingåtts den 19 februari 2018 mellan Göteborgs kommun och de lagfarna ägarna av Göteborg Lindholmen 2:18, Göteborg Lindholmen 1:25 och Göteborg Lindholmen 1:22 vid tidpunkten för avtalets ingående genom de[t] Koncerninterna Överlåtelseavtalen[t/n]<sup>10</sup>.

## 9.9 Skalbolagsdeklaration

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

<sup>10</sup>**Kommentar till utkast:** Inkluderas i förhållande Aktieöverlåtelseavtalet för Kvarter 5 (avser införsäljningsavtalet för Göteborg Lindholmen 1:42).

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.

#### **9.10 Lagfart och stämpelskatt**

9.10.1 Säljaren ska tillse att Koncernbolage[t/n] söker lagfart på [Fastigheten/sina respektive förvärv av Fastigheterna] så snart som möjligt efter undertecknandet av det Koncerninterna Överlåtelseavtalet.

9.10.2 Säljaren ska bära den stämpelskatt och de expeditionsavgifter som uppkommer med anledning av [Dotterbolagets/Koncernbolagens] förvärv av [Fastigheten/Fastigheterna], dvs. obetald stämpelskatt och expeditionsavgifter har inkluderats i Proformabalansräkningen och ska inkluderas i Tillträdesboks slutet och ska reducera den Preliminära Köpeskillingen/Slutliga Köpeskillingen.]

#### **9.11 Överlämnande av dokument**

Säljaren åtar sig att, vid en av Parterna i anslutning till Tillträdet överenskommen tidpunkt, överlämna till Köparen (eller annan i enlighet med Köparens skriftliga instruktioner) all dokumentation avseende Koncernbolagen och [Fastigheten/Fastigheterna] som behövs för Köparens framtida ägande av [andel i] Koncernbolagen och, indirekt, [Fastigheten/Fastigheterna].

#### **9.12 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 (sådan 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 Köparen i sin egenskap av offentlig aktör rätt att offentliggöra, göra uttalanden om eller på annat sätt kommunicera sådan information som Köparen bedömer affärsmässig eller av andra skäl påkallad, i vilket fall Köparen i möjligaste mån ska informera Säljaren innan sådant offentliggörande, uttalande eller annan kommunikation sker.

#### **9.13 Sekretess**

9.13.1 Säljaren åtar sig att inte, och ska tillse att dess respektive Närstående inte, offentliggör:

(a) finansiell information eller annan information som Säljaren 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 Köparen eller Koncernbolagen, och som inte är offentlig; och

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

såvida inte:



- (i) erfordrigt enligt Tillämplig Lag (såsom exempelvis i enlighet med offentlighetsprincipen) eller enligt ett beslut av domstol, annan myndighet eller skiljenämnd;
- (ii) erfordrigt enligt avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken Säljaren (eller Säljarens direkta eller indirekta moderbolag) är noterad;
- (iii) sådant offentliggörande i förväg har skriftligen godkänts av Köparen;
- (iv) informationen lämnas till Säljarens professionella rådgivare som endast ska använda informationen för att bistå Säljaren (att tillvarata sina rättigheter gentemot Köparen eller tredje part och/eller fullgöra sina förpliktelser gentemot Köparen enligt Avtalet) och som har tystnadsplikt avseende tillhandahållen information;
- (v) information som lämnas till myndighet som ett nödvändigt led i Säljarens fullgörande av sina förpliktelser gentemot Köparen enligt Avtalet;
- (vi) information lämnas till Säljarens ägare eller dess investerare med instruktion om att informationen (i) ska hanteras konfidentiellt i enlighet med denna punkt 9.13.1, 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 har lämnat informationen till inte efterleva instruktionen ska Säljaren vara ansvarig för överträdelser av denna punkt 9.13.1 av sådana ägare och investerare; eller
- (vii) överlämnats eller överlämnas till Säljaren av tredje man (utan att vara underkastat sekretess) som äger rätt att utlämna sådan information.

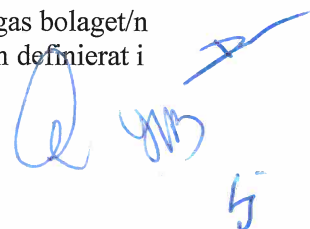
9.13.2 Om Säljaren är skyldig att lämna information i de situationer som avses i punkt 9.13.1(i) eller (ii), såsom vid begäran om allmänna handlingar, ska Säljarna som är skyldig att lämna informationen sekretessbelägga sådan information som enligt Säljarens bedömning och Tillämplig Lag bör sekretessbeläggas samt i den mån det är möjligt även ta Köparens synpunkter avseende sekretessens omfattning i beaktande vid sådant utlämnande. Säljaren ska i övrigt även sträva efter att samråda med Köparen innan utlämnande av information i de situationer som avses i punkt 9.13.1(i) eller (ii) sker.

9.13.3 Förpliktelserna i denna punkt 9.13 (*Secretess*) ska gälla under två år från Tillträdesdagen för Säljarna.

9.13.4 För undvikande av oklarhet noteras att sekretessklausulen enligt ovan i punkterna 9.13.1-9.13.3 inte gäller i relation till Köparen som således äger rätt att såvitt man bedömer det affärsmässigt eller av andra skäl påkallat offentliggöra sådan information som avses i punkt 9.13.1 ovan.

## 9.14 Skadeslöshetsåtagande

9.14.1 Säljaren åtar sig att hålla Köparen, Köparens Närstående och Koncernbolagen, skadeslösa för all skada, kostnader och förlust (innefattande kostnader för att utvärdera och säkerställa berört/da bolag(s) intresse samt stämpelskatt eller sådan avgift som kan åläggas bolaget/n och som inte bekostats av Säljaren i samband med Omstruktureringen (såsom definierat i Ramavtalet)) som uppkommer som ett resultat av:



- (a) att Omstruktureringen (såsom definierat i Ramavtalet) och dess genomförande negativt påverkar Bolaget och/eller Dotterbolage[t/n] (men inte Köparen eller Köparen Närstående annat än indirekt) och detta inte beror på (i) ändringar av lag eller förordning efter Tillträdesdagen, och inte heller (ii) en oaktsam handling eller passivitet av Köparen, Köparens Närstående, Bolaget eller Dotterbolage[t/n] efter Tillträdet;
- (b) att [Fastigheten/Fastigheterna] ej bildats i enlighet med Tillämplig Lag;
- (c) att krav avseende [Fastigheten/någon av Fastigheterna] hänförligt till tiden då [Fastigheten/Fastigheterna], direkt eller indirekt, ägts av endera Säljaren eller Säljarens Närstående fram till genomförandet av Tillträdet, vilket dock inte ska omfatta krav i förhållande till miljö, Garageanläggningen (såsom definierat i Ramavtalet), exploateringen av [Fastigheten/Fastigheterna] eller annat område som särskilt reglerats i punkt 4 i Ramavtalet);
- (d) [att Säljaren försätts i konkurs, inleder ackordsförhandlingar, ställer in betalningar, inleder förfarande om företagsrekonstruktion annars anses vara på obestånd eller insolvent]<sup>11</sup>; eller
- (e) att någon av Fastigheterna eller Koncernbolagen blir föremål för återvinning och/eller återbäring enligt Tillämplig Lag, förutsatt att sådan återvinning och/eller återbäring inte är hänförlig till åtgärder som vidtas av Köparen eller Köparens Närstående (efter Tillträdesdagen innefattande även Bolagen) efter Tillträdesdagen.

9.14.2 För undvikande av oklarhet avser punkt 9.14.1 ett åtagande från Säljaren till Köparen i förhållande till detta Avtal (innefattande Koncernbolagen och [Fastigheten/Fastigheterna]) vilket inte på något sätt ska anses utöka, begränsa eller förändra Karlstadens och Sernekes åtagande enligt punkt [14] i Ramavtalet, utöver att åtagandet i denna del uttryckligen även åtagits av Säljaren (i egenskap av Karlstadens/Sernekes Närstående). Således begränsas Säljarens åtaganden enligt punkt 9.14.1 till vad som Karlstaden och Serneke åtagit sig enligt punkt 14 i Ramavtalet.

## 10. ERSÄTTNING OCH BEGRÄNSNINGAR

För undvikande av oklarhet avser nedan begränsningar reglering mellan Säljaren och Köparen i förhållande till detta Avtal (innefattande Koncernbolagen och [Fastigheten/Fastigheterna]) vilket inte på något sätt ska anses begränsa eller förändra Karlstadens och Sernekes åtagande enligt Ramavtalet.

### 10.1 Ersättning

10.1.1 För det fall det föreligger någon brist i Garantierna är Köparens rätt till ersättning begränsad till ersättning för Skada som åsamkats Köparen eller Koncernbolagen på grund av sådan brist.

<sup>11</sup>Kommentar till utkast: Inkluderas endast för Aktieöverlåtelseavtalen i förhållande till Kvarter 2, 5, 6 och 7 (avseende de Samägda Målbolagen).

*Handwritten notes:*  
 A blue checkmark and signature are present in the bottom right corner of the page.

- 10.1.2 Utan att det påverkar någon av Köparens rättigheter enligt detta Avtal, så ska utbetalning som görs av Säljaren i enlighet med denna punkt 10 (*Ersättning och begränsningar*) anses utgöra en reduktion av den Slutliga Köpeskillingen.

## 10.2 Inga andra garantier

- 10.2.1 Koncernbolagen och [Fastigheten/Fastigheterna] överläts i befintligt skick och Garantierna är de enda garantier som Säljaren ställer avseende Aktierna, Dotterbolagsaktierna, Koncernbolagen och [Fastigheten/Fastigheterna]. 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 och dess rådgivare har beretts tillfälle att genomföra en granskning av Koncernbolagen, Aktierna, Dotterbolagsaktierna och [Fastigheten/Fastigheterna] samt därtill hörande dokument. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning eller prisavdrag eller häva Avtalet) för eventuella fel och brister i Koncernbolagen och [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 Garantierna. Köpeskillingen för [Aktierna/Framtidenaktierna] och det Överenskomna Fastighetsvärdet har fastställts med beaktande härav.

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

- 10.3.1 De enda åtgärder som Köparen kan vidta om det föreligger någon brist i Garantierna är:

- (a) framställande av krav på kompensation i enlighet med punkt 10.1.1; och
- (b) sökande av fullgörelse.

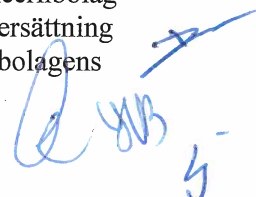
Ovanstående åtgärder är exklusiva och som en följd av detta ska ingen annan åtgärd eller andra rättigheter, inklusive rätten att häva detta Avtal, stå till Köparens förfogande för det fall det föreligger någon brist i Garantierna, oavsett om sådana rättigheter följer av Köplagen, Jordabalken, annan Tillämplig Lag, annat avtal eller i övrigt.

- 10.3.2 I stället för att kompensera Köparen i enlighet med punkt 10.1.1 (dock utan att det påverkar Köparens rätt att erhålla kompensation från Säljaren i enlighet med detta Avtal) ska Säljaren ha rätt, i den utsträckning det är kommersiellt rimligt, att åtgärda de omständigheter som ligger till grund för ett krav på ersättning för brist i Garantierna, förutsatt att Säljaren (i) inom 20 Vardagar från mottagandet av ett meddelande i enlighet med punkt 10.5 (*Meddelande om krav och begränsning i tid*) meddelar Köparen att Säljaren kommer att utnyttja sin rätt att åtgärda de omständigheter som ligger till grund för kravet; (ii) i den utsträckning omständigheterna som ligger till grund för kravet kan åtgärdas inom två månader från sådant meddelande; och (iii) Säljaren har skriftligen bekräftat sin skyldighet att kompensera Köparen för Skada till följd av sådan brist i Garanti.

## 10.4 Begränsningar

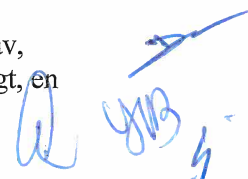
- 10.4.1 Säljaren är inte skyldig att ersätta Köparen för någon brist i Garantierna:

- (a) om, och i den utsträckning, Köparen, dess Närstående eller relevant Koncernbolag har blivit kompenserade för Skada från tredje part, inklusive försäkringsersättning som utbetalats i enlighet med Köparens, dess Närståendes eller Koncernbolagens försäkringar;





- (b) i den utsträckning omständigheten eller händelsen som ligger till grund för bristen av Garantierna:
- (i) med rimlig tydlighet har redovisats i detta Avtal;
  - (ii) med rimlig tydlighet i dess relevanta kontext har inkluderats i Datarumsmaterialet innan datumet för ingående av Ramavtalet;
  - (iii) annars faktiskt var känd för Köparen, Köparens Närstående eller någon av dess rådgivare involverade i transaktionen enligt detta Avtal (och sådan rådgivare fått kännedom om sådan omständighet eller händelse inom ramen för transaktionen enligt detta Avtal) innan datumet för ingående av Ramavtalet;
- (c) om, och i den utsträckning, Skada har uppstått som ett resultat av en åtgärd eller transaktion utförd av något av Koncernbolagen på Köparens begäran före Tillträdet, med undantag för sådana åtgärder som har begärts av Köparen för att (i) agera i enlighet med Tillämplig Lag, eller (ii) åtgärder ska utföras inom den ordinarie verksamheten utan avsikt att Skada ska uppstå. För undvikande av oklarhet noteras att Omstruktureringen (såsom definierat i Ramavtalet) inte ska anses ha utförts på Köparens begäran enligt denna punkt;
- (d) i den utsträckning Skada är föremål för nedskrivning, uppskrivning av värde, avsättning eller reservering, av specifik karaktär, i Tillträdesbokslutet; eller
- (e) om omständigheterna eller förhållandena som kravet grundas på är en följd av en handling eller underlåtenhet på Köparens, Köparens Närståendes eller Koncernbolagens sida efter dagen för Ramavtalets ingående under förutsättning att det inte följer av Koncernbolagens sedvanliga löpande förvaltning.
- 10.4.2 Begränsningen i punkt 10.4.1(b)(b)(ii) ska inte gälla i förhållande till mapparna 1.5.4, 2.5, 3.5, 4.5, 5.5, 6.5 och 7.5 i Datarumsmaterialet. Begränsningarna i punkt 10.4.1(b) ska inte gälla i förhållande till Fundamentala Garantierna.
- 10.4.3 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.
- 10.4.4 Köparen ska vidta alla skäligen åtgärder enligt generella principer under Tillämplig Lag, för att begränsa ersättningsbar Skada avseende vilken ett krav kan framställas för brist i Garantierna.
- 10.5 Meddelande om krav och begränsning i tid**
- 10.5.1 Köparen ska inte vara berättigad att framställa ett krav under detta Avtal för brist i Garantierna om inte:
- (a) Köparen har skickat ett skriftligt meddelande till Säljaren om sådant krav, inklusive en skäligen detaljerad beskrivning av kravet och, så långt möjligt, en



beräkning av Skadan som är föremål för kravet, inom 45 Vardagar från det att Köparen upptäckte bristen, under förutsättning att, om Köparen inte har skickat ett sådant meddelande inom den angivna tidsfristen, Köparens rätt att framställa kravet endast ska begränsas om, och i den utsträckning, det negativt har påverkat Säljarens rättigheter eller ökat Skadan; och

- (b) kravet framställs inom 18 månader från Tillträdesdagen, efter vilken tidpunkt Säljarens ansvar för brister i Garantierna i enlighet med detta Avtal ska upphöra.

10.5.2 Begränsningarna i tid som följer av punkt 10.5.1 ska inte vara tillämpliga på krav:

- (a) för brist i Fundamentala Garantierna, som istället kan framställas inom 48 månader efter Tillträdesdagen; och
- (b) för brist i Garantierna i punkt 7.6 (*Skatt*), då i stället krav kan framställas fram till och med det att 90 dagar har förflutit från det datum då aktuell Skatt slutligen fastställts genom beslut som inte kan överklagas.

## 10.6 Beloppsbegränsning

10.6.1 Köparen ska inte ha rätt till ersättning för Skada på grund av brist i någon av Garantierna om inte:

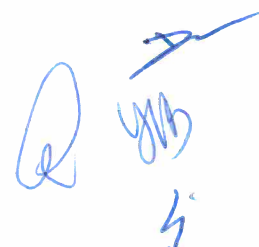
- (a) summan av den enskilda Skadan överstiger 250.000 kronor (varvid denna begränsning inte ska gälla för s.k. serieskador eller Skador som avser, eller huvudsakligen avser, samma omständighet eller härrör från samma tillfälle); och
- (b) den sammanlagda summan av samtliga Skador enligt Avtalet och de Övriga Överlåtelseavtalen uppgår till eller överstiger 5.000.000 kronor, i vilket fall hela summan ska ersättas.

10.6.2 Begränsningen i belopp som framgår i punkt 10.6.1 ska inte gälla för krav som hänförs till brist i Garantierna som framgår av punkt 7.4.3 (*Likvida medel*), 7.6 (*Skatt*), 7.7.4 (*Gemensamhetsanläggningar*), 7.7.5 (*Pantbrev*), 7.7.8-7.7.9 (*Entreprenad och slutbesked*), 7.9.1 (*Avtal och avtalsvillkor*), 7.9.7 (*Frånvaro av andra avtal*) och 7.9.8 (*Projekteringshandlingar*).

10.6.3 Säljarens totala ansvar under detta Avtal på grund av brist i Garantierna ska inte under några omständigheter överstiga [50] procent av Överenskommet Fastighetsvärde, förutom i förhållande till de Fundamentala Garantierna för vilka Säljarens totala ansvar är begränsat till Överenskommet Fastighetsvärde.

## 10.7 Dubbel kompensation

För det fall Säljaren har ersatt Köparen för en Skada till följd av en brist i Garantierna och Köparen eller något av Koncernbolagen därefter erhåller ersättning för sådan Skada från tredje part (hänförligt till samma omständigheter), ska Köparen utan oskäligt dröjsmål efter att ha erhållit sådan ersättning återbetala sådant belopp med avdrag för skäliga kostnader som Köparen eller något av Koncernbolagen ådragit sig i samband därmed samt avdrag för Skatt, kostnader, utgifter och liknande (upp till det belopp som Säljaren har ersatt Köparen med) till Säljaren eller till annan Person i enlighet med Säljarens instruktioner.

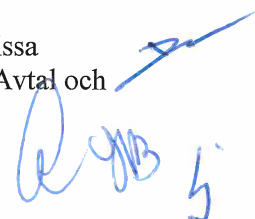


## 10.8 Tredjepartskrav

- 10.8.1 För det fall Köparen får kännedom om ett eventuellt krav från tredje part vilket enligt Köparens skäligen bedömning utgör Skada för vilken Säljaren är ansvarig ska Köparen, antingen själv, eller tillse att relevant Koncernbolag ska:
- (a) skriftligen meddela Säljaren i enlighet med punkt 10.5.1(a);
  - (b) inte medge ansvar eller ingå avtal, förlikning eller kompromiss med tredje part avseende sådant krav eller beslut utan att på förhand ha konsulterat Säljaren;
  - (c) i god anda överväga att vidta de åtgärder som Säljaren i skälig utsträckning begär för att undvika, bestrida, motsätta sig, överklaga, förlika eller försvara sådant krav;
  - (d) i skälig omfattning ge Säljaren och dess rådgivare tillgång till anställda hos Köparen och Koncernbolagen samt till aktuella fastigheter, lokaler, bokföringsmaterial, dokumentation och register, samt tillåtelse att ta kopior av relevanta dokument, för att möjliggöra för Säljaren och dess rådgivare att undersöka grunden för sådant krav, bestridandet av sådant krav och domstolsprocessen med anledning av sådant krav;
  - (e) på Säljarens skäliga förfrågan och bekostnad tillåta Säljaren, förutsatt att Säljarens intresse inte strider mot Köparens, att:
    - (i) assistera i förhandlingar, tvister och domstolsprocesser med tredje part avseende sådant krav; eller
    - (ii) ge råd i förhandlingar, tvister och domstolsprocesser med tredje part avseende sådant krav.
- 10.8.2 När Köparen bedriver förhandlingen, tvisten eller processen avseende ett tredjepartskrav i enlighet med punkt 10.8.1 ska Köparen tillse att Säljaren utan oskälig fördröjning hålls informerad om utvecklingen av ärendet och förses med kopior av korrespondens och dokumentation som är av vikt för förhandlingen, tvisten eller processen, förutsatt att sådant tillhandahållande är möjligt utan att riskera utgången av sådan förhandling, tvist eller process, eller advokats rätt att vägra avge vittnesmål i sådan process.
- 10.8.3 Om Köparen inte uppfyller det som följer av punkt 10.8.1 och 10.8.2 ska det endast begränsa rätten till kompensation i den utsträckning som en sådan icke-uppfyllelse från Köparen har ökat Skadan eller begränsat Säljarens rättigheter.

## 11. SÄKERHETER

- 11.1 Till säkerhet för Säljarens förpliktelser enligt detta Avtal har Säljarens moderbolag, Doxa Aktiebolag, org.nr 556301-7481 [och Balder Sverige AB, org.nr 556699-9347], lämnat säkerheter i enlighet med vad som framgår av Säkerhetsavtalet.
- 11.2 Det noteras att till säkerhet för Säljarens förpliktelser enligt Aktieägaravtalet har Säljaren åtagit sig att pantsätta sina Aktier i Bolaget enligt punkt [2] i Säkerhetsavtalet, vilket kommer att verkställas senast på Tillträdesdagen i enlighet med punkt 5.2(f)-(i).
- 11.3 Det noteras även att till säkerhet för Karlstadens och Sernekes uppfyllande av vissa åtaganden i Ramavtalet har Framtiden rätt att innehålla köpeskilling enligt detta Avtal och



Övriga Aktieöverlåtelseavtal och att Köparens innehållande av det Innehållna Beloppet utgör del av denna säkerhet.

## **12. ÖVRIGT**

### **12.1 Meddelanden**

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

### **12.2 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.

### **12.3 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.

### **12.4 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].]<sup>12</sup>

### **12.5 Fullständig reglering**

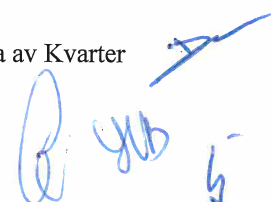
Förutom vad som regleras i Ramavtalet, Ramskiljeavtalet, Säkerhetsavtalet [och Aktieägaravtalet], utgör Avtalet Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden eller utfästelser i fråga om alla frågor som Avtalet berör och som föregått Avtalet,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

### **12.6 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:** Texten inom hakparentes inkluderas endast i förhållande till överlåtelseerna av Kvarter 3 och 4.



**12.7 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.

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

För det fall detta Avtal sägs upp, eller upphör att gälla, i enlighet med punkt 4.2 eller 5.4(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.

**12.9 Fortsatt giltighet**

Bestämmelserna i punkterna 9.12 (*Offentliggörande*), 9.13 (*Sekretess*), 12.7 (*Kostnader*) och 12.10 (*Tvistlösning*) ska fortsätta att gälla oavsett upphörande av detta Avtal.

**12.10 Tvistelösning**

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

---

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

[SÄLJAREN]

---

[Namnförtydligande:]

---

[Namnförtydligande:]

[KÖPAREN]

---

[Namnförtydligande:]

---

[Namnförtydligande:]

*Q 4/15*  
*[Signature]*  
*5*