
RAMAVTAL

KARLASTADEN GROUP AB,

KARLASTADEN HOLDING 2 AB

och

BYGGA HEM I GÖTEBORG AB

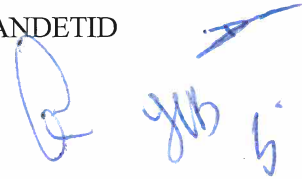
Avseende överlåtelse av fastigheter inom kvarter 2-7 i Karlstaden och parternas gemensamma ägande av fastigheter inom kvarter 2, 5, 6 och 7 i Karlstaden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	DEFINITIONER	2
2.	RAMAVTALETS ÖVERGRIPANDE SYFTE	5
3.	RAMAVTALET I FÖRHÅLLANDE TILL RESPEKTIVE PARTS NÄRSTÅENDE	6
4.	ÖVERGRIPANDE PRINCIPER.....	6
5.	OMSTRUKTURERING OCH BOLAG	20
6.	ÖVERGRIPANDE KOMMERSIELLA VILLKOR AVSEENDE TRANSAKTIONEN	22
7.	RAMAR FÖR GENOMFÖRANDE AV TRANSAKTIONEN.....	23
8.	ÄGANDET AV DE SAMÄGDA MÅLBOLAGEN/KVARTEREN	25
9.	OPTIONER AVSEENDE DE SAMÄGDA MÅLBOLAGEN.....	27
10.	AVTALSTID M.M.	29
11.	ÖVERLÅTELSEBEGRÄNSNINGAR.....	29
12.	INLÖSEN AV AKTIER.....	29
13.	VÄRDERING	30
14.	SKADESLÖSHETSÅTAGANDE.....	31
15.	INNEHÅLLANDE AV KÖPESKILLING	32
16.	OFFENTLIGGÖRANDE.....	34
17.	SEKRETESS	35
18.	ÖVRIGT	36
19.	TVISTELÖSNING.....	39

BILAGOR

Bilaga E	FASTIGHETERNA
Bilaga 4.1.1.1	GRÄNSDRAGNINGEN
Bilaga 4.3.1.2	MALL PARKERINGSAVTAL
Bilaga 4.4.3	RITNING FÖRSTÄRKNINGSÅTGÄRDER
Bilaga 4.4.5	PRESENTATION BYGGETABLERING
Bilaga 4.5.1	MALL AVTALSSERVITUT
Bilaga 4.5.2	UNDERLAG OFFICIALSERVITUT
Bilaga 5.2.2	ORGANISATIONSSTRUKTUR OCH OMSTRUKTURERINGSPLAN
Bilaga 5.3.2	BOLAGSORDNING
Bilaga 5.4.4	ANSÖKNINGSHANDLINGAR FÖRLÄNGD UTFÖRANDETID



Bilaga 5.5(i)	MALL KONCERNINTERNT INFÖRSÄLJNINGSAVTAL HEL FASTIGHET
Bilaga 5.5(ii)	MALL KONCERNINTERNT INFÖRSÄLJNINGSAVTAL DEL AV FASTIGHET
Bilaga 5.5(iii)	MALL KONCERNINTERNT INFÖRSÄLJNINGSAVTAL BACK UP-AVTAL
Bilaga 5.6	KAPITALISERINGSAVTAL SAMTLIGA KVARTER
Bilaga 6.1.1	FÖRDELNING AV ÖVERENSKOMMET GEMENSAMT FASTIGHETSVÄRDE PER KVARTER OCH FASTIGHET
Bilaga 6.1.3	PROFORMABALANSRÄKNINGAR OCH PRELIMINÄRA KÖPESKILLINGSBERÄKNINGAR
Bilaga 7.2.1	MALL AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL
Bilaga 7.3.1(c)	SÄKERHETSAVTAL
Bilaga 8.2	MALL AKTIEÄGARAVTAL
Bilaga 9.4.2	MALL AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL (OPTION)

Q ymb
h
P

Detta RAMAVTAL ("Avtalet") har den 22 januari 2024 träffats mellan:

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

Karlastaden, Serneke och Framtiden benämns gemensamt som "**Parterna**". Karlastaden och Serneke benämns gemensamt som "**Part**" och Framtiden benämns som "**Part**".

BAKGRUND

- A. Karlastaden är ett bolag som ägs till 50% av Balder Sverige AB, org.nr 556699-9347, och till 50% av Karlavagnstornet Holding AB, org.nr 556933-8964. Balder Sverige AB ägs indirekt av Fastighets AB Balder, org.nr 556525-6905, och Karlavagnstornet Holding AB ägs indirekt av Doxa AB, org.nr 556301-7481 (genom bl.a. Serneke Group AB, org.nr 556669-4153). Karlastaden har bildats för Balder Sverige AB:s och Karlavagnstornet Holding AB:s gemensamma utveckling av stadsdelen Karlastaden i Göteborg.
- B. Serneke ägs indirekt av Doxa AB (genom bl.a. Serneke Group AB). Serneke äger, och har utvecklat, fastigheter inom stadsdelen Karlastaden i Göteborg. Då Serneke är hälftenägare i Karlastaden ses Serneke och Karlastaden därför gemensamt som en Part i detta Avtal, om inte annat särskilt anges. Serneke ska dock ensamt stå ansvarig gentemot Framtiden i relation till överlåtelsen av Kvarter 5, vilket ska reflekteras i det aktieöverlåtelseavtal och det aktieägaravtal som ska ingås avseende detta kvarter. Serneke ansvarar även ensamt gentemot Framtiden avseende sådana åtaganden som ska vidtas eller bekostas inom Kvarter 5, enligt t.ex. punkt 4 nedan (och som inte avser Parkeringsanläggningen eller andra liknande åtgärder som inte går att bryta ut och hänföra till enbart Kvarter 5 såsom exv. iordningsställande av allmän platsmark).
- C. Framtiden är ett av Göteborgs stad helägt bolag.
- D. Karlastaden äger indirekt fastigheter inom kvarter 2-4 och 6-7 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**"). Serneke äger indirekt fastigheter inom kvarter 5 inom Detaljplanen. Kvarter 2-7 benämns gemensamt "**Kvarteren**".
- E. Karlastaden önskar avyttra de fastigheter inom Kvarter 3 och 4 som listas i Bilaga E ("**Framtidenfastigheterna**") till Framtiden och Framtiden önskar att förvärva Framtidenfastigheterna från Karlastaden.
- F. Karlastaden önskar att avyttra en andel om 74 procent av ägandet av de fastigheter, eller del av de fastigheter, inom Kvarter 2, 6 och 7 som listas Bilaga E och Framtiden önskar att förvärva en andel om 74 procent av ägandet i de fastigheter, eller del av de fastigheter, inom Kvarter 2, 6 och 7 som listas i Bilaga E. Serneke önskar avyttra en andel om 74 procent av ägandet i de fastigheter inom Kvarter 5 som listas i Bilaga E till Framtiden och Framtiden önskar att förvärva en andel om 74 procent av ägandet i de fastigheter inom

Handwritten signature and initials:
A YB 15
A

Kvarter 5 som listas i Bilaga E. Fastigheterna, eller del av fastigheterna, inom Kvarter 2, 5, 6 och 7 som listas i Bilaga E benämns gemensamt de ”**Samägda Fastigheterna**”.

- G. Samtliga fastigheter, eller del av fastigheter, som listas i Bilaga E benämns ”**Fastigheterna**”. Överlåtelsen av Framtidenfastigheterna och de Samägda Fastigheterna enligt punkterna E och F ovan och Målbolagen enligt punkt I nedan ska anses utgöra en och samma transaktion och benämns i det följande som ”**Transaktionen**”.
- H. De Samägda Fastigheterna ska vara föremål för särskilt överenskomna optionsrätter som möjliggör (i) för Karlastaden att återförvärva Framtidens andel i Fastigheterna inom Kvarter 2, 6 och 7, (ii) för Serneke att återförvärva Framtidens andel i Fastigheterna inom Kvarter 5 och (iii) för Framtiden att förvärva Karlastadens respektive Sernekes resterande andel i Fastigheterna inom de Samägda Kvarteren.
- I. Transaktionen avses genomföras genom överlåtelse av ett nybildat aktiebolag för varje Kvarter (”**Målbolag**”) som äger nybildade aktiebolag som i sin tur kommer att äga de Fastigheter som ingår i relevant Kvarter (”**FAB**”). Överlåtelseerna avses ske mellan Karlastadens, Sernekes och Framtidens Närstående. Mot bakgrund av det föregående krävs en omstrukturering avseende Karlastadens respektive Sernekes befintliga ägande av Fastigheterna innefattande en införsäljning av Fastigheterna till FAB:en (”**Omstruktureringen**”).
- J. Parterna önskar att reglera de övergripande villkoren för Transaktionen, Omstruktureringen och det gemensamma ägandet av de Samägda Fastigheterna.
- K. Mot bakgrund av ovanstående har Parterna ingått detta Avtal.

1. DEFINITIONER

”**3D-fastigheterna**” definieras i punkt 5.4.1.

”**3D-Område 1:10**” definieras i punkt 5.4.1.

”**3D-Område 1:31**” definieras i punkt 5.4.1.

”**3D-Områdena**” definieras i punkt 5.4.1.

”**Avtalet**” avser detta ramavtal inklusive samtliga bilagor därtill.

”**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 förpliktelser.

”**Byggrättsvärdet**” definieras i punkt 13.2.

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

”**Etableringsytorna**” definieras i punkt 4.4.5.

”**Exploateringsavtalet**” avser det exploateringsavtal som har ingåtts mellan Karlastaden Holding AB, org.nr 559057-5816, Karlavagnstornet Holding AB, org.nr 556933-8964, och Göteborgs kommun, org.nr 212000-1355, avseende exploatering av det område som

Handwritten signature and initials in blue ink.

omfattas av Detaljplanen, den 6 juni 2017 och därtill hörande tilläggsavtal som ingåtts mellan samma parter den 21 september 2017 respektive 24 juni 2021, samt inkluderande eventuella framtida tillägg som ingås med beaktande av punkt 4.1.1.4.

”**FAB**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Fasta Tilläggsersättningen**” definieras i punkt 6.1.2.

”**Fastigheterna**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Fastighetsvärderingen**” definieras i punkt 13.2.

”**Force Majeure**” definieras i punkt 18.12.

”**Framtidenkvarteren**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

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

”**Förvaltningstjänsterna**” definieras i punkt 8.4.1.

”**Färdigställandetidpunkt Saneringsåtgärder**” definieras i punkt 4.2.3.

”**Färdigställandetidpunkt sanering Traditionella Fastigheterna**” definieras i punkt 5.4.3.

”**Gemensamhetsanläggningarna**” definieras i punkt 4.3.1.5.

”**Gränsdragningen**” definieras i punkt 4.1.1.1.

”**Inlösensdagen**” definieras i punkt 9.4.1.

”**Kvarteren**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Mall Aktieöverlåtelseavtal**” definieras i punkt 7.2.2.

”**Mall Aktieöverlåtelseavtal (option)**” definieras i punkt 9.4.2.

”**Mall Koncerninternt Införsäljningsavtal back up-avtal**” definieras i punkt 5.5.

”**Mall Koncerninternt Införsäljningsavtal del av fastighet**” definieras i punkt 5.5.

”**Mall Koncerninternt Införsäljningsavtal hel fastighet**” definieras i punkt 5.5.

”**Mall Parkeringsavtal**” definieras i punkt 4.3.1.2.

”**Mediaanläggningen**” definieras i punkt 4.5.

”**Mediabolaget**” definieras i punkt 4.6.1.

”**Mediafastigheten**” definieras i punkt 4.6.1.

”**Målbolag**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

Handwritten signature and initials in blue ink.

”**NYAB**” avser samtliga bolag som helt eller delvis överläts i samband med Transaktionen.

”**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 Framtiden Närstående.

”**Omstruktureringen**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Organisationsstrukturen**” definieras i punkt 5.2.2.

”**Parkeringsanläggning Kvarter 2**” definieras i punkt 4.3.1.5.

”**Parkeringsanläggning Kvarter 3-4**” definieras i punkt 4.3.1.5.

”**Parkeringsanläggning Kvarter 5-7**” definieras i punkt 4.3.1.7.

”**Parkeringsanläggningen**” definieras i punkt 4.3.1.1.

”**Parkeringsanläggningen etapp 1**” definieras i punkt 4.3.1.5.

”**Parkeringsbolaget**” definieras i punkt 4.3.1.2.

”**Parkeringsfastigheterna**” definieras i punkt 4.3.1.1.

”**Parkeringsutvecklingsperioden**” definieras i punkt 4.3.1.3.

”**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 NYAB:en.

”**Ramskiljeavtalet**” avser det ramskiljeavtal som ingås mellan Parterna på Avtalsdagen och som reglerar tvistlösning mellan Parterna med anledning av bl.a. Avtalet.

”**Samägda Bolagen**” definieras i punkt 8.1.

”**Samägda FAB:en**” definieras i punkt 8.1.

”**Samägda Fastigheterna**” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”**Samägda Kvarteren**” avser de Kvarter inom vilka de Samägda Fastigheterna är belägna.

”**Samägda Målbolagen**” definieras i punkt 8.1.

”**Slutligt Aktieöverlåtelseavtal**” definieras i punkt 7.2.2.

”**Sopsugsanläggningen**” definieras i punkt 4.7.1.

”**Säljarna**” avser Karlastaden och Serneke gemensamt.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters 'YAB' and 'S'.

”Säljarnas Optionsperiod” definieras i punkt 9.1.2.

”Säljaroptionen” definieras i punkt 9.1.1.

”Temporära Parkeringsplatserna” definieras i punkt 4.3.1.1.

”Tidpunkt Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1” definieras i punkt 4.3.1.6.

”Tidpunkt Slutfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1” definieras i punkt 4.3.1.6.

”Tillträdesdagen” definieras i punkt 7.3.3.

”Tillämplig Lag” avser lag, förordning eller föreskrift tillämplig på endera av Parterna, NYAB:en eller Fastigheterna.

”Traditionella Fastigheterna” definieras i punkt 5.4.1.

”Transaktionen” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”Undantagna Arbeten” definieras i punkt 4.3.1.6.

”Ursprungliga Fastighetsvärdet” definieras i punkt 9.3.2.

”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).


”Ömsesidiga Optionen” definieras i punkt 9.2.1.

”Överenskommet Gemensamt Fastighetsvärde” definieras i punkt 6.1.1.

2. RAMAVTALETS ÖVERGRIPANDE SYFTE

Det övergripande syftet med Avtalet är att reglera:

- (a) de kommersiella villkoren mellan Parterna för genomförandet av Transaktionen;
- (b) strukturen för hur Transaktionen ska genomföras;
- (c) tidpunkten för genomförandet av Transaktionen;
- (d) det gemensamma ägandet av de Samägda Bolagen och indirekt de Samägda Fastigheterna;
- (e) tidpunkt och de kommersiella villkoren för utövande av optioner i förhållande till de Samägda Bolagen och därmed indirekt de Samägda Fastigheterna; och
- (f) övergripande principer för Parternas åtaganden rörande kommande utbyggnad inom området och erforderlig samverkan i samband därmed.



3. RAMAVTALET I FÖRHÅLLANDE TILL RESPEKTIVE PARTS NÄRSTÅENDE

Omstruktureringen, Transaktionen och därigenom även samägandet av de Samägda Fastigheterna avses genomföras av Närstående till envar av Karlastaden, Serneke och Framtiden. Karlastadens, Sernekes och Framtidens respektive rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal ska således även tillämpas för sådan Närstående som anvisats av envar av Karlastaden, Serneke och Framtiden. Part ansvarar för sina Närstående och åtar sig att tillse att dess Närstående efterföljer Avtalet, varmed förtydligas att Karlastaden och Serneke gemensamt ansvarar för såväl till Karlastaden som till Serneke Närståendes efterföljande av Avtalet.

4. ÖVERGRIPANDE PRINCIPER

4.1 Utveckling av Fastigheterna

4.1.1 Övergripande om utvecklingen

4.1.1.1 Säljarna ansvarar för (bekostar och utför) de exploateringsåtgärder inom och utanför Fastigheterna som krävs för att den byggrätt som medges Fastigheterna enligt Detaljplanen ska vara byggklar utan ytterligare exploateringsåtgärder/exploateringskostnader i enlighet med den gränsdragning som anges i Bilaga 4.1.1.1. ("Gränsdragningen"). Säljarnas ansvar enligt denna punkt innefattar bl.a. samtliga åtaganden som åligger Sernekes Närstående enligt Exploateringsavtalet såsom bl.a. genomförande och bekostande av statliga och kommunaltekniska anläggningar inom allmän platsmark och sanering av fastigheter inom exploateringsområdet (varmed avses område såväl inom som utom Detaljplaneområdet enligt vad som närmare beskrivs i Exploateringsavtalet) (se vidare punkt 4.2 nedan) samt anläggandet av en parkeringsanläggning inom exploateringsområdet (se vidare punkt 4.3 nedan). Utöver vad som följer av Gränsdragningen eller i övrigt av detta Avtal tar Framtiden eller till Framtiden Närstående inte över något som helst ansvar för exploateringsåtgärder eller exploateringskostnader som Säljarna eller dess Närstående åtagit respektive åtar sig, varken historiska eller framtida, gentemot Göteborgs kommun eller annan. Utöver vad som följer av Gränsdragningen eller i övrigt av detta Avtal, ansvarar Framtiden eller till Framtiden Närstående inte heller i något avseende för några åtgärder eller kostnader enligt Exploateringsavtalet eller i relation till exploateringen av Fastigheterna respektive övriga fastigheter inom planområdet enligt Detaljplanen i övrigt.

4.1.1.2 Med reservation för vad som uttryckligen gäller rörande tid och utförande enligt detta Avtal, ansvarar Säljarna för att åtagandena som åligger Sernekes Närstående enligt Exploateringsavtalet fullgörs inom den tid som krävs eller som är lämpligt i förhållande till kvartersmarksbebyggelsens färdigställande (varvid Framtidens färdigställande av Fastigheterna inom Kvarter 3 och 4, innefattande Framtidens möjlighet att erhålla bygglov, startbesked och slutbesked, särskilt ska beaktas), och senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid (beaktat en eventuell förlängning av genomförandetiden som godkänts av Framtiden enligt punkt 4.1.1.4). Vad gäller åtaganden avseende iordningställande av allmän platsmark ovanför eller i direkt anslutning till Parkeringsanläggningen så får sådana åtaganden, av praktiska skäl, undantas från tidsfristen att vara färdigställda senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid och istället färdigställas enligt följande. Iordningsställande av allmän platsmark ovanför eller i direkt anslutning till Parkeringsanläggning etapp 1 ska färdigställas senast inom 6 månader efter Tidpunkt Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1. Om, i förekommande fall, Undantagna Arbeten (se punkt 4.3.1.6 nedan) är av sådan omfattning att det enligt Framtidens skäliga bedömning inte är möjligt att iordningställa berörd allmän platsmark

Handwritten signatures and initials:
 A blue checkmark-like mark.
 The initials "YIB" and "S" written in blue ink.

ska sådant iordningställande istället slutföras utan dröjsmål i takt med att hinder för iordningställandet undanröjs. Iordningsställande av allmän platsmark ovanför eller i direkt anslutning till Parkeringsanläggningen Kvarter 5-7 ska färdigställas senast inom 6 månader efter den tidpunkt då Parkeringsanläggningen ska vara helt färdigställd enligt vad som anges i punkterna 4.3.1.7-4.3.1.8. Dessa förlängda tidsfrister för iordningsställande av allmän platsmark gäller dock med reservation för att iordningsställande av allmän platsmark alltid måste fullgöras inom den tid som krävs för erhållande av bygglov, startbesked respektive slutbesked i förhållande till kvartersmarksbebyggelsens färdigställande. Utförande av ytskikt och liknande åtgärder där färdigställande lämpligen bör avvaktas till efter att även angränsande husbyggnation färdigställts ska också undantas från tidsfristen att vara färdigställda senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid och ska istället utföras inom skälig tid efter att sådan husbyggnation färdigställts i för utförande av åtgärderna erforderlig utsträckning och med hänsyn tagen till säsong (dvs. inte under vintertid), dock senast inom 9 månader från färdigställande av berörd husbyggnation. Med reservation för Framtidens ansvar för iordningställande av dagvattenhantering och prickmark enligt Gränsdragningslistan ansvarar Säljarna dock alltid för att den yttre miljön kring Fastigheterna har färdigställts i tid och omfattning så att bostadsrättshavare/hyresgäster i Fastigheterna får en acceptabel och fungerande kontakt med gatorna runt Fastigheten vid inflyttning.

- 4.1.1.3 Enligt vad som följer av Gränsdragningen (Bilaga 4.1.1.1), åtar sig Framtiden gentemot Säljarna att vid byggnationen av Fastigheterna beakta de åtaganden och begränsningar som åligger Framtiden i förhållande till byggnation inom planområdet. Framtiden åtar sig även att, i förhållande till byggnation inom planområdet, iaktta de begränsningar som åligger Sernekes Närstående enligt Exploateringsavtalet (innefattande vid uppfyllandet av Framtidens åtaganden enligt Gränsdragningen), varvid dock noteras att Framtiden inte övertar några av Sernekes Närståendes åtaganden enligt Exploateringsavtalet så att Framtiden svarar direkt mot Göteborgs kommun. För undvikande av tvivel noteras att i förhållande till de Samägda Fastigheterna svarar Framtiden enligt denna punkt 4.1.1.2 (i den mån åtagandet aktualiseras) endast i förhållande till sin ägarandel i de Samägda Fastigheterna.
- 4.1.1.4 Säljarna åtar sig att tillse att inga avtal mellan Säljarna, Serneke, Karlastaden eller någon av deras respektive Närstående, å ena sidan, och Göteborgs kommun, å andra sidan, i förhållande till Fastigheterna eller stadsdelen Karlastaden (i den mån sådant avtal kan ha en påverkan på Säljarnas åtaganden enligt Avtalet och/eller kommande kvartersmarksbebyggelse inom Fastigheterna, t.ex. Exploateringsavtalet), ingås, förändras eller sägs upp å Säljarnas, Sernekes, Karlastadens eller någon av deras respektive Närståendes vägnar, under hela den period då någon av de Samägda Kvarten samägs mellan Parterna, utan Framtidens föregående skriftliga godkännande att ingå, förändra eller säga upp sådant avtal. Säljarna åtar sig vidare att inte initiera någon process avseende att förlänga Detaljplanens genomförandetid utan föregående dialog med, och skriftliga godkännande från, Framtiden (innefattande omfattningen av förlängningen). Framtidens godkännande enligt denna punkt 4.1.1.4 ska inte utan godtagbara skäl nekas eller fördröjas med mindre än att aktuellt ingående, förändring, uppsägning eller förlängning av genomförandetid kan förväntas ha en negativ påverkan på Framtidens kvartersmarksbebyggelse inom Framtidenfastigheterna eller kommande kvartersmarksbebyggelse inom övriga Kvarter.

4.1.2 Utvecklingen per Kvarter

- 4.1.2.1 Framtiden ansvarar för den exploatering av Fastigheterna inom Kvarter 3 och 4 som avser byggnation i enlighet med Detaljplan (dvs. på kvartersmark ovanpåliggande

husbyggnation). För undvikande av tvivel noteras att detta Avtal inte omfattar någon skyldighet för Framtiden att bebygga Fastigheterna inom Kvarter 3 och 4 och omfattar heller inte något ansvar för Framtiden i relation till den exploatering för parkeringsändamål som ska ske i och under markplan inom nämnda kvarter. Däremot så omfattas iordningställande av prickad kvartersmark inom Kvarter 3 och 4 efter utförande av byggnationen samt även dagvattenhanteringen för Kvarter 3 och 4 i den utsträckning som följer av Gränsdragningen. För tydlighets skull noteras det att detta gäller även för Kvarter 2 och Kvarter 5-7 i det fall Framtiden förvärvar dessa, t.ex. för det fall Framtiden nyttjar optionen i punkt 9.2.

- 4.1.2.2 Kvarter 2 kommer under samägandetiden att vara föremål för projektering och arbeten i den mån som krävs i förhållande till Säljarnas utbyggnad av den underjordiska garageanläggning, innefattande grundläggning, stomme och pålning m.m., som inledningsvis ska uppföras under Fastigheterna inom Kvarter 2-4, se vidare punkt 4.3 nedan. Parterna emellan ska Säljarna svara för hela kostnaden för projektering och grundläggningsarbeten m.m. som utförs inom Kvarter 2.
- 4.1.2.3 Utöver vad som anges i punkt 4.1.2.2 avseende Kvarter 2 ska ingen exploatering, innefattande utveckling av byggrätter som tillåts inom de Samägda Kvarteren, genomföras i förhållande till de Samägda Kvarteren under tiden som de Samägda Fastigheterna samägs mellan Parterna. Säljarna ska dock ha rätt att fortsätta sin projektering av de Samägda Kvarteren (på egen bekostnad, varmed förtydligas att inga kostnader ska belasta de Samägda Målbolagen) samt utföra arbete inom Kvarter 5-7 även under tid som Fastigheter inom dessa Kvarter samägs mellan Parterna i form av undersökningar, sanering, och/eller andra avhjälpandeåtgärder avseende föroreningar eller andra miljöskador inom dessa Kvarter, se vidare punkt 4.2, i form av byggnation av Parkeringsanläggning, se vidare punkt 4.3, och i den utsträckning som krävs för färdigställande av allmän platsmark inom exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet.
- 4.1.2.4 För det fall något av de Samägda Kvarteren upphör att vara samägt mellan Parterna, exempelvis genom utövande av option i enlighet med punkt 9, ska den Part som kvarstår som ägare till Fastigheterna inom sådant Kvarter ansvara för exploatering av dessa Fastigheter som avser byggnation i enlighet med Detaljplan (dvs. på kvartersmark ovanpåliggande husbyggnation). För undvikande av tvivel ska, för det fall något av de Samägda Kvarteren upphör att vara samägt mellan Parterna, Säljarnas skyldighet för undersökningar, sanering och/eller andra avhjälpandeåtgärder samt Säljarnas åtagande att hålla Framtiden, Framtiden Närstående, Målbolagen och samtliga FAB skadelösa för direkta och indirekta kostnader, avseende Föroreningar enligt punkt 4.2 nedan fortsatt gälla i förhållande till sådant Kvarter, med de begränsningar som framgår av punkt 4.2.5. Detsamma gäller för Säljarnas övriga åtaganden rörande bl.a. exploatering, innefattande utförande av Parkeringsanläggningen, enligt detta Avtal.

4.2 Sanering av Fastigheterna

- 4.2.1 Säljarna är ansvariga för att utföra och bekosta samtliga åtgärder hänförliga till undersökningar, sanering och/eller andra avhjälpandeåtgärder avseende Föroreningar inom Kvarteren som krävs för att Kvarteren ska kunna utvecklas och användas på det sätt som anges i Detaljplanen, innefattande såväl ovanpåliggande hus- som underjordisk garagebyggnation (dvs. erforderlig sanering ner till färdig schaktbotten). Säljarna ska i skälig mån planera och utföra undersökningar, sanering och/eller andra avhjälpandeåtgärder inom Kvarteren så att de med bibehållet resultat, kan utföras till lägsta möjliga kostnad (med beaktande av Framtidens byggnation enligt punkt 4.2.2 nedan). Åtagandena enligt denna punkt 4.2.1 och punkt 4.2.2 är begränsade till vad behörig

tillsynsmyndighet/domstol anger som krav. Åtagandena avseende sanering enligt punkt 4.2 är uppfyllda när aktuell tillsynsmyndighet godkänner saneringen och föreskriver att ytterligare åtgärder i förhållande till den redovisade byggnationen i nuläget inte behöver vidtas.

- 4.2.2 Säljarna ska konsultera Framtiden innan riktvärden för sanering fastställs och genomförandet av erforderliga avhjälpandeåtgärder utförs inom Kvarteren, varvid noteras att Säljarna är skyldiga att tillse att erforderlig sanering genomförs samordnat och i rimlig tid för att möjliggöra planerad utbyggnad av de aktuella Kvarteren. Om tillsynsmyndigheten föreskriver krav om ytterligare undersökningar, platsspecifika riktvärden och/eller särskilda försiktighetsmått för saneringen ska detta följas av Säljarna. Säljarna är vidare skyldiga att tillse att erforderlig sanering genomförs på ett sätt så att Framtidens byggnation av Kvarter 3 och 4 påverkas i så liten grad som rimligen kan anses vara möjligt (med hänsyn till byggnation, användning av parkeringsplatser etc.). Framtiden är dock medvetna om och, under förutsättning att så kan ske utan kostnad för, eller ha en negativ inverkan på, Framtidens byggnation eller vad Framtiden skäligen bedömer vara erforderligt arbetsområde, accepterar att spont för Kvarter 5-7 kommer att slås i anslutning till Kvarter 2 och Kvarter 4 för sanering och schakt inom den ram som sponten för Kvarter 5-7 bildar (aktuellt område innefattar all kvartersmark för Kvarter 5-7 och all per idag ej sanerad allmän platsmark inom kvartersområdet (kvartersområdet enligt definition i Exploateringsavtalet)).
- 4.2.3 Parterna är införstådda med att erforderliga undersökningar och saneringsåtgärder per Avtalsdagen ännu inte har genomförts inom Kvarter 5-7. Säljarna åtar sig härvid att genomföra sådana undersökningar i tid och omfattning enligt punkt 4.2.4 nedan samt tillse att erforderliga saneringsåtgärder enligt punkt 4.2.1-4.2.2 ovan har genomförts inom Kvarter 5-7 senast vid utgången av Säljarnas Optionsperiod ("**Färdigställandetidpunkt Saneringsåtgärder**"), såvida inte punkt 4.2.5 föranleder annat.
- 4.2.4 Säljarna åtar sig att senast sex månader från Tillträdesdagen utföra och bekosta en kompletterande undersökning avseende förekomst av Föroreningar inom Kvarter 5-7 och tillhandahålla Framtiden resultaten av denna undersökning. Undersökningen ska utföras i sådan omfattning och detaljeringsgrad att den kan ligga till grund för en bedömning av vilka eventuella saneringsåtgärder och/eller andra avhjälpandeåtgärder som kan komma att krävas, och i vilken omfattning, för att Kvarter 5-7 ska kunna utvecklas och användas på det sätt som anges i Detaljplanen, innefattande såväl ovanpåliggande hus- som underjordisk garagebyggnation. Undersökningen ska utföras av utomstående part, med dokumenterad kunskap av att utföra liknande undersökningar. Skulle den kompletterande undersökningen indikera Föroreningar i sådan utbredning och omfattning att krav på sanering och/eller andra avhjälpandeåtgärder kan förväntas påtagligt försvåra, försena eller förhindra planerad byggnation inom Kvarteren i en väsentligen större omfattning än vad Framtiden på Avtalsdagen skäligen kunnat förvänta sig (beaktat Säljarnas åtaganden om att vidta sanering och/eller andra avhjälpandeåtgärder fram till Färdigställandetidpunkt Saneringsåtgärder enligt punkt 4.2.3), ska Framtiden äga rätt att så snart praktiskt möjligt häva Transaktionen i relation till ett eller flera av de berörda Målbolagen, varvid genomförda prestationer ska återgå.
- 4.2.5 Om Säljarna utövar sin option i enlighet med punkt 9 avseende samtliga av Kvarter 5-7 ska Säljarnas åtaganden i förhållande till genomförande av undersökningar och utförande av erforderliga saneringsåtgärder enligt vad som anges i punkt 4.2.3 upphöra. Om Säljarna utövar option avseende bara ett av Kvarteren 5-7, och det går att särskilja särskilda saneringsåtgärder som endast är hänförliga till sådant Kvarter, ska åtaganden i förhållande till utförande av saneringsåtgärder enligt vad som anges i punkt 4.2.3 upphöra i förhållande

→ YMS
5

till aktuellt Kvarter. Motsvarande ska gälla för det fall att Framtiden häver Transaktionen i förhållande till ett eller flera Målbolag enligt punkt 4.2.4.

- 4.2.6 För det fall Säljarna inte uppfyller sina åtaganden avseende sanering etc. enligt punkterna 4.2.1 - 4.2.2, eller om utförda saneringsåtgärder enligt dessa punkter och/eller tillsynsmyndighetens godkännande visar sig bristfälligt, åtar sig Säljarna att hålla Framtiden, Framtiden Närstående, Målbolagen och samtliga FAB skadelösa för all skada, kostnader och förlust (innefattande kostnader för att utvärdera och säkerställa berört/da bolag(s) intresse) som uppkommer som ett resultat därav. Säljarna ska vidare hålla Framtiden, Framtiden Närstående, Målbolagen och samtliga FAB skadelösa för all skada, kostnader och förlust (innefattande kostnader för att utvärdera och säkerställa berört/da bolag(s) intresse) som uppkommer som ett resultat av förelägganden, beslut, krav eller liknande från myndigheter och/eller tredje man att utföra eller bekosta undersökningar, sanering och/eller andra avhjälpandeåtgärder avseende Föroreningar inom sådana Kvarter för vilka Säljarnas saneringsåtagande upphört att gälla enligt punkt 4.2.5 ovan.
- 4.2.7 Det noteras att Säljarnas ansvar för Föroreningar enligt punkt 4.2.1 och 4.2.2, och Säljarnas ansvar enligt punkt 4.2.6, ovan innefattar ansvar enbart för sådana Föroreningar som fanns innan Tillträdesdagen (i förhållande till Kvarter 3 och 4) respektive Inlösensdagen (i förhållande till Kvarter 2, 5, 6 och 7) men även sådana som sprids från Kvarteren i samband med saneringsåtgärder enligt punkt 4.2.1 och 4.2.2 ovan eller som sprids från angränsande fastigheter till Kvarteren vid utveckling eller färdigställande av dessa i den mån Säljarna eller Säljarnas Närstående ansvarar för saneringen av sådana fastigheter i enlighet med Exploateringsavtalet (exempelvis vid färdigställande av allmän platsmark inom exploateringsområdet).

4.3 **Parkering**

4.3.1 Parkeringsanläggningen

- 4.3.1.1 Säljarna ansvarar för att en tekniskt/fysiskt sammanhängande parkeringsanläggning för Kvarter 2-7 ("**Parkeringsanläggningen**") uppförs inom fastigheterna Göteborg Lindholmen 1:34, 1:36 och 2:25 (innefattande fastigheten Göteborg Lindholmen 2:17 som ska regleras in i 2:25) (gemensamt "**Parkeringsfastigheterna**") inom planområdet i enlighet med Detaljplanen. Säljarnas ansvar för uppförandet av Parkeringsanläggningen innefattar samtliga kostnader som uppkommer i förhållande till entreprenaden för Parkeringsanläggningen i alla Parkeringsanläggningens ingående delar, såsom exempelvis schakt ner till färdig schaktbotten och uppförande av spont, såväl temporär som permanent. Säljarnas ansvar för uppförandet av Parkeringsanläggningen innefattar även förstärkningsåtgärder av den typ som krävs för Framtidens etablering enligt punkt 4.4.3. För tydlighets skull noteras det att åtagandet att uppföra Parkeringsanläggningen enligt denna punkt, med undantag för Parkeringsanläggningen Kvarter 2 (se punkt 4.3.1.5 ovan), inte omfattar uppförandet av Gemensamhetsanläggningarna. Det åligger dock Säljarna att tillse att Parkeringsbolaget samordnar sin projektering och bebyggelse av Parkeringsanläggningen i enlighet med punkt 4.4.1.
- 4.3.1.2 Säljarnas åtagande avseende uppförande av Parkeringsanläggningen innefattar att Säljarna ansvarar för att Framtiden inom Parkeringsanläggningen erhåller parkeringstillstånd (s.k. p-tillstånd) på det sätt som krävs för tillgodoseende av Fastigheternas parkeringsbehov enligt vad som krävs för erhållande av bygglov i enlighet med vad som tilläts enligt Detaljplan och det mobilitetsavtal som ingåtts mellan Sernekes Närstående och Göteborgs kommun (innefattande den Mobilitets- och parkeringsutredning som bilagts till sådant avtal, i vilken kategoriserande utredning som begränsar parkeringstalet dock inte ska tas i

beaktande) samt vad som följer av detta Avtal. Det noteras härvid att Parkeringsfastigheterna ägs av till Sernekes Närstående, KS Garage AB, org.nr 556953-4034 och KS Garage 2A AB, org.nr 559081-8646 (gemensamt "**Parkeringsbolaget**"). Parternas utgångspunkt är att Framtidens tillgång till Parkeringsanläggningen och erhållande av parkeringstillstånd m.m. ska säkras genom ingående av ett föravtal och nyttjanderättsavtal avseende parkerings- och cykelplats mellan respektive FAB och Parkeringsbolaget på de villkor som framgår av Bilaga 4.3.1.2 ("**Mall Parkeringsavtal**").

- 4.3.1.3 Säljarna har, för att kunna uppfylla sitt åtagande enligt denna punkt, rätt att under en utvecklingsperiod fram till dess att Parkeringsanläggningen i sin helhet ska vara utförd enligt detta Avtal (se punkt 4.3.1.6-4.3.1.8 nedan) ("**Parkeringsutvecklingsperioden**"), tillgodose Fastigheternas parkeringsbehov (för erhållande av bygglov i enlighet med vad som tillåts enligt Detaljplan och det mobilitetsavtal som ingåtts mellan Sernekes Närstående och Göteborgs kommun) genom att tillhandahålla temporära parkeringsplatser (i) på parkeringsytor ovan mark i Karlastaden/område inom Detaljplanen och/eller (ii) på temporära parkeringsytor enligt nämnda mobilitetsavtal, (tillsammans "**Temporära Parkeringsplatserna**"). Efter Parkeringsutvecklingsperioden ska dock Fastigheternas parkeringsbehov (för erhållande av bygglov i enlighet med vad som tillåts enligt Detaljplan och det mobilitetsavtal som ingåtts mellan Sernekes Närstående och Göteborgs kommun) i sin helhet tillgodoses genom Parkeringsanläggningen.
- 4.3.1.4 Under Parkeringsutvecklingsperioden ska Säljarna tillse att ägarna av Fastigheterna inom Kvarter 3 och 4 erhåller möjlighet att hyra minst det antal parkeringsplatser som ägarna erhållit parkeringstillstånd för enligt punkt 4.3.1.2, antingen i Parkeringsanläggningen och/eller bland de Temporära Parkeringsplatserna. Antalet parkeringsplatser som görs tillgängliga för uthyrning i Parkeringsanläggningen ska dock från och med färdigställandet av Parkeringsanläggningen etapp 1 (se punkt 4.3.1.5-4.3.1.6 nedan) minst uppgå till Kvarter 3 och 4:s proportionerliga andel av tillgängliga platser i Parkeringsanläggningen, där andelen ska beräknas utifrån respektive Kvarter 1-4 parkeringsbehov för erhållande av bygglov i enlighet med, i förekommande fall, beviljade bygglov och annars vad som tillåts enligt Detaljplanen och det mobilitetsavtal som ingåtts mellan Sernekes Närstående och Göteborgs kommun. Efter Parkeringsutvecklingsperioden ska Säljarna tillse att ägarna av Fastigheter erhåller möjlighet att i Parkeringsanläggningen hyra minst det antal parkeringsplatser som ägarna erhållit parkeringstillstånd för enligt punkt 4.3.1.2, dvs. det antal parkeringsplatser som krävs för erhållande av bygglov för, och användande av, Fastigheter inom Kvarter 3 och 4 i enlighet med Detaljplanen.
- 4.3.1.5 Säljarna ska tillse att Parkeringsanläggningen inledningsvis uppförs inom Kvarter 2-4, varvid den del av Parkeringsanläggningen som uppförs inom Kvarter 2 benämns "**Parkeringsanläggning Kvarter 2**" och den del av Parkeringsanläggningen som uppförs inom Kvarter 3 och 4 benämns "**Parkeringsanläggning Kvarter 3-4**". Parkeringsanläggningen inom Kvarter 2-4 ska uppföras inom fastigheten Göteborg Lindholmen 2:25 (innefattande fastigheten Göteborg Lindholmen 2:17). Parternas ambition är att uppförandet av Parkeringsanläggning Kvarter 2 och Parkeringsanläggning Kvarter 3-4 ska ske samtidigt och tillsammans ska utgöra "**Parkeringsanläggningen etapp 1**" vilken även ska innefatta förstärkningsåtgärder av den typ som krävs för Framtidens etablering enligt punkt 4.4.3. Parkeringsanläggningen etapp 1 ska när den är färdigställd (se punkt 4.3.1.6 nedan) vara en tekniskt/fysiskt sammanhängande och fullt fungerande parkeringsanläggning (inkluderande exempelvis ramp för in- och utfart och invändig ramp för att möjliggöra utnyttjande av Parkeringsanläggning etapp 1:s samtliga våningsplan).
- 4.3.1.6 Säljarna ska tillse att arbetena med uppförandet av Parkeringsanläggningen etapp 1 påbörjas senast sex månader från det att upphandling av entreprenör för utförande av

YAB
5

Gemensamhetsanläggningarna inom Kvarter 3 och Kvarter 4 är slutförd och att Parkeringsanläggningen etapp 1 är preliminärt färdigställd (varmed avses godkänd slutbesiktning och erhållet interimistiskt slutbesked) senast arton månader från färdigställandet av Gemensamhetsanläggningarna inom Kvarter 3 och Kvarter 4 (varmed avses godkänd slutbesiktning) ("**Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1**") respektive "**Tidpunkt Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1**". För det fall byggnation av ovanpåliggande hus inom Kvarter 3 och/eller Kvarter 4 har påbörjats (varmed noteras att arbeten hänförliga till förstärkningsåtgärder enligt punkt 4.4.3 inte ska anses innebära ett påbörjande av husbyggnationen) innan Tidpunkt Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1 infaller och dessa arbeten hindrar möjligheten att slutföra Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1, äger Säljarna rätt att undanta de delar som inte går att färdigställa med anledning av att de hindras av den planerade eller pågående byggnationen ovan mark från Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1 ("**Undantagna Arbeten**"). Om de Undantagna Arbetena är av sådan omfattning att det inte är möjligt att få interimistiskt slutbesked för Parkeringsanläggning etapp 1, trots Säljarnas vidtagande av sådana tillfälliga lösningar som, enligt Framtidens skäliga bedömning, är rimliga, ska kravet på erhållande av interimistiskt slutbesked för Parkeringsanläggning etapp 1 undantas från kravet på Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1. Undantagna Arbeten ska slutföras utan dröjsmål i takt med att hinder för färdigställande av dessa undanröjs. Säljarna ska tillse att samtliga arbeten för uppförande av Parkeringsanläggningen etapp 1 (innefattande ev. Undantagna Arbeten) är slutligt färdigställda (varmed avses godkänd slutbesiktning och slutligt slutbesked) senast sex månader efter slutbesiktning av ovanpåliggande hus inom Kvarter 3 och 4 ("**Slutfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1**") respektive "**Tidpunkt Slutfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1**").

För tydlighets skull noteras att för det fall Framtidens arbeten med exploateringen av Fastigheterna kräver tillgång till delar av Parkeringsanläggning etapp 1, ska sådant ianspråktagande adresseras Säljarna i enlighet med punkt 4.4.4 nedan. Efter att Framtiden slutfört de arbeten som krävt tillgång till Parkeringsanläggning etapp 1 ska de delar av Parkeringsanläggning etapp 1 som åsamkats skada återställas utan dröjsmål av Framtiden på Framtidens bekostnad.

- 4.3.1.7 Den resterande del av Parkeringsanläggningen som åligger Säljarna att uppföra efter uppförande av Parkeringsanläggningen etapp 1, dvs den del av Parkeringsanläggningen som uppförs inom fastigheterna Göteborg Lindholmen 1:34 och 1:36 i Kvarter 5-7 ("**Parkeringsanläggningen Kvarter 5-7**"), ska med reservation för vad som följer av punkt 4.3.1.8 nedan, inte uppföras så länge de Samägda Kvarteren samägs av Parterna, förutsatt att så inte krävs för erhållande av relevanta bygglov och slutbesked för Fastigheterna inom Kvarter 2-4 eller Parkeringsanläggningen etapp 1 eller i förhållande till befintligt användande av kvarter 1 inom stadsdelen Karlastaden. Säljarna ska dock alltid ha en rätt, men ingen skyldighet, att på egen bekostnad påbörja uppförandet av Parkeringsanläggning Kvarter 5-7, förutsatt att så kan ske med vederbörligt tillvaratagande av kommande byggnations inom Fastigheterna i Kvarter 5-7 intressen.
- 4.3.1.8 Oaktat Parternas samägande av de Samägda Kvarteren, och med mindre än att Säljarna vid denna tidpunkt genom utnyttjande av sin option övertagit ägandet till samtliga de Samägda Målbolagen avseende Kvarter 5-7, åligger det Säljarna att senast två månader före utgången av Säljarnas Optionsperiod söka bygglov, varmed avses inlämnande av komplett bygglovshandling, för uppförandet av Parkeringsanläggning Kvarter 5-7, inklusive för såväl ovanpåliggande byggnaders (enligt vad som medges enligt Detaljplanen) som Parkeringsanläggningens nödvändiga grundläggningselement (grundläggning, bärande stomme och pålning m.m.). Utkast av i princip slutliga handlingar ska tillhandahållas

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '5'.

Framtiden senast tre veckor dessförinnan. Grundläggning, stomsystem och pålning m.m. för Parkeringsanläggningen ska utföras i syfte att tillgodose behoven för även ovanpåliggande byggnation. Skulle projekteringen för ovanpåliggande hus inte vara komplett vid tidpunkten för bygglov, eller utförandet, ska sådan grundläggning, stomsystem och pålning m.m. utgå från och komplettera det projekteringsunderlag och preliminära skisser som finns framtagna för Kvarter 5-7 på Avtalsdagen om inte Parterna överenskommer om annat. Förutsatt att Säljarna inte utnyttjar sin option att överta ägandet till samtliga de Samägda Målbolagen inom Kvarter 5-7 ska Parkeringsanläggningen i sin helhet vara färdigställd (varmed avses godkänd slutbesiktning och erhållet slutligt slutbesked) vid tidpunkt som, i förekommande fall krävs för bygglov eller slutbesked enligt punkt 4.3.1.7, dock senast tre år från utgången av Säljarnas Optionsperiod. För det fall byggnation av ovanpåliggande hus har påbörjats dessförinnan ska bestämmelserna i punkt 4.3.1.6 om förlängd färdigställandetidpunkt för delar som påverkas av dessa arbeten tillämpas *mutatis mutandis*.

- 4.3.1.9 Parkeringsanläggningen Kvarter 5-7 ska när den är färdigställd (helt eller delvis om etappvis utbyggnad har skett för att tillgodose sådant behov som anges i punkt 4.3.1.7 ovan) vara fullt fungerande som parkeringsanläggning innefattande samtliga de delar som innefattas i en fullt färdigställd parkeringsanläggning (exempelvis ramp för infart och för att möjliggöra utnyttjande av Parkeringsanläggningens samtliga våningsplan). För undvikande av oklarhet ska Parkeringsanläggningen Kvarter 5-7 integreras med Parkeringsanläggningen etapp 1, varmed Parkeringsanläggningen när den är färdigställd ska utgöra en tekniskt/fysiskt sammanhängande anläggning.
- 4.3.1.10 Säljarna ska, Parterna emellan, fullt ut ansvara och bära samtliga kostnader för uppförandet av Parkeringsanläggningen, med undantag för Framtidens indirekt ägda andelar i Gemensamhetsanläggningarna Kvarter 3-4 (se punkt 4.3.2 nedan).
- 4.3.1.11 För det fall parkeringsavtalen som ingås mellan respektive FAB och Parkeringsbolaget enligt Mall Parkeringsavtal ("Parkeringsavtalen"), Parkeringsanläggningen, Parkeringsfastigheterna eller Parkeringsbolaget överläts (direkt eller indirekt) åtar sig Säljarna att tillse att sådan överlåtelse sker till bolag som, enligt en objektiv och skälig bedömning vid överlåtelse tillfället, utgör ett välrenommerat bolag som har vilja, kapacitet och finansiella förutsättningar att över tid fullgöra de förpliktelser som åvilar Parkeringsbolaget (eller det bolag som träder i Parkeringsbolagets ställe om överlåtelsen/upplåtelsen avser Parkeringsavtalet, Parkeringsanläggningen eller Parkeringsfastigheterna). Säljarna åtar sig att informera Framtiden och relevant FAB inför en sådan överlåtelse/upplåtelse. För undvikande av oklarhet gäller Säljarnas åtagande i denna punkt 4.3.1.11 inte för överlåtelse av Parkeringsavtalen som görs av FAB. Om Säljaren underlåter att fullgöra sin skyldighet enligt denna punkt 4.3.1.11 åtar sig Säljarna att hålla Framtiden/FAB skadeslösa för all skada som Framtiden eller FAB åsamkas till följd av att Parkeringsbolaget (eller det bolag som träder i Parkeringsbolagets ställe om överlåtelsen/upplåtelsen avser Parkeringsavtalet, Parkeringsanläggningen eller Parkeringsfastigheterna) inte fullgör sina åtaganden enligt Parkeringsavtalen.

4.3.2 Gemensamhetsanläggningar i förhållande till Parkeringsanläggningen etapp 1

- 4.3.2.1 Det noteras att Fastigheterna som ingår i Kvarter 2-4 var för sig tillsammans med fastigheten Göteborg Lindholmen 2:25 (innefattande fastigheten Göteborg Lindholmen 2:17), som utgör en av de fastigheter på vilken Parkeringsanläggningen ska uppföras, ingår i gemensamhetsanläggningar vars syfte är att fördela ansvar mellan berörd Parkeringsfastigheten och Fastigheterna ovanpå Parkeringsanläggningen avseende gemensamma byggnadsdelar mellan Parkeringsanläggningen och byggnation som avses

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters 'yhs' and 'b'.

uppföras på Fastigheterna (innefattande bl.a. grundläggning, bärande stomme och pålning) (**"Gemensamhetsanläggningarna"**). Gemensamhetsanläggningarna som ska uppföras inom Kvarter 3-4 benämns nedan **"Gemensamhetsanläggningar Kvarter 3-4"** och Gemensamhetsanläggningen som ska uppföras inom Kvarter 2 benämns nedan **"Gemensamhetsanläggning Kvarter 2"**.

- 4.3.2.2 Parterna är införstådda med att ytterligare projektering kan komma att behöva genomföras i samband med framtagandet av kompletta system- och bygghandlingar för utförandet av Gemensamhetsanläggningarna och ovanpåliggande husbyggnation. Eftersom Framtiden indirekt kommer att äga andelar och ha ett direkt inflytande i Gemensamhetsanläggningarna Kvarter 3-4 ska sådan ytterligare projektering och samtliga arbeten som beställs eller genomförs av Gemensamhetsanläggningarna Kvarter 3-4 upphandlas enligt gällande regelverk. Redan genomförd projektering ska, i den mån och omfattning som Framtiden bedömer att det är möjlig utan att inverka negativt på tillvaratagandet av den potentiella konkurrensen i upphandlingen, ligga till grund för arbetena och i upphandlingen. Framtiden ska därvid ha rätt att justera aktuella projekteringshandlingar och upphandlingsdokumenten i den omfattning Framtiden finner lämpligt för att tillgodose detta syfte. Framtiden ska vidare ha rätt att göra tekniska justeringar för att erforderlig grundläggning samt hiss- och trapphus (i önskat utförande och lokalisering) för den av Framtiden tänkta byggnationen (enligt gällande Detaljplan) på ovanliggande fastighet ska kunna genomföras. I den mån förändringar behöver ske ur ett tekniskt perspektiv ska de göras med beaktande av projekterat stommsystems höga grad av optimering av såväl underliggande garage som ovanpåliggande husbyggnation. För det fall en justering leder till en reduktion av antalet parkeringsplatser i den av Säljarna eller Säljarnas Närstående planerade Parkeringsanläggningen (i utförande enligt vad som skäligen kunnat utläsas i på Avtalsdagen av Framtiden granskat underlag) eller att Parkeringsanläggningen på annat väsentligt sätt negativt påverkas, åligger det Framtiden att innan sådan justering genomförs särskilt överväga om det ur ett för Framtiden ekonomiskt och praktiskt rimligt perspektiv går att hitta andra lösningar där en reduktion eller väsentlig negativ påverkan kan undvikas eller minimeras. Aktuella samfällighetsföreningar ska stå samtliga kostnader för projektering och utförande av Gemensamhetsanläggningarna Kvarter 3-4 och Parterna är överens om att Framtiden på Tillträdesdagen ska ges erforderlig fullmakt att efter genomförd upphandling ingå aktuella entreprenadkontrakt å samfällighetsföreningarnas vägnar.
- 4.3.2.3 Om det av Framtiden bedöms nödvändigt för att uppfylla de krav som ställs för upphandling enligt gällande regelverk ska Parkeringsbolaget ansluta sig till den upphandling som genomförs av Gemensamhetsanläggningarna Kvarter 3-4 i syfte att upphandlingen även ska omfatta eventuell kvarvarande projektering och utförande av de arbeten avseende Parkeringsanläggningen etapp 1 för vilka Parkeringsbolaget svarar (dvs. att upphandlingen ska omfatta uppförande av Parkeringsanläggningen etapp 1 i sin helhet). För undvikande av tvivel ska Parkeringsbolaget stå kostnaderna för eventuell kvarvarande projektering och utförande av de arbeten för vilka Parkeringsbolaget svarar oaktat att sådan projektering/sådana arbeten inkluderats i gemensam upphandling. Innan upphandlingen initieras ska Parkeringsbolaget få möjlighet att granska förutsättningarna samt inkomma med synpunkter på underlaget, vilka rimligen ska beaktas i den mån Framtiden bedömer det möjligt enligt gällande regelverk.
- 4.3.2.4 I förhållande till Kvarter 2 ska Parkeringsbolaget eller annan till Säljarna Närstående ansvara för och stå samtliga kostnader för projektering och uppförande av Parkeringsanläggningen och Gemensamhetsanläggning Kvarter 2. Det Samägda Målbolaget ska således inte belastas av några kostnader hänförliga till utförandet av Gemensamhetsanläggning Kvarter 2. Parterna gör gemensamt bedömningen att

upphandlingslagstiftningen inte är tillämplig på uppförandet av Gemensamhetsanläggning Kvarter 2 och att någon upphandling enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling avseende detta uppförande därför inte behöver genomföras. Skulle det mot förmodan vara nödvändigt enligt gällande regelverk att genomföra en sådan upphandling ska Parterna gemensamt verka för att Gemensamhetsanläggning Kvarter 2 upphör och att anläggningen (grundläggningsarbeten, bärande stomme och pålning m.m.) istället fullt ut ingår i den underliggande fastigheten på samma sätt som Kvarter 5-7 är utformade, förutsatt att ovanpåliggande Fastigheter i samband därmed säkras nödvändiga rättigheter för grundläggning och bärande konstruktioner (jfr punkt 4.5 nedan). Säljarna och Framtiden ska, innan genomförande av arbetena i förhållande till Gemensamhetsanläggning Kvarter 2, komma överens om de närmare detaljerna för hur Säljarna ska finansiera uppförandet av Gemensamhetsanläggning Kvarter 2 utifrån principen att varken Framtiden, Framtiden Närstående eller berört Samägt Målbolag under samägandet ska belastas av några kostnader i förhållandet till Gemensamhetsanläggning Kvarter 2.

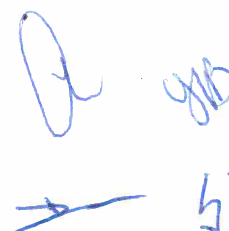
4.3.3 Grundläggning, bärande stomme, pålning m.m. i förhållande till Parkeringsanläggningen Kvarter 5-7

4.3.3.1 I den mån det under Parternas samägande behöver genomföras projektering och/eller arbeten av grundläggning, bärande stomme, pålning m.m. som är gemensamma för såväl planerad bebyggelse inom Fastigheterna i Kvarter 5-7 som för Parkeringsanläggning Kvarter 5-7 (se punkt 4.3.1.7-4.3.1.8 ovan) ska Parkeringsbolaget eller annan till Säljarna Närstående ensamt bekosta och ansvara för detta i sin helhet. Det noteras härvid att det som utgångspunkt inte finns någon gemensamhetsanläggning inrättad för dessa Samägda Kvarter under samägandetiden, men att det däremot åligger Säljarna att tillse att nödvändiga rättigheter för grundläggning och bärande konstruktioner säkras för Fastigheterna inom Kvarter 5-7 enligt vad som närmare följer av punkten 4.5 nedan.

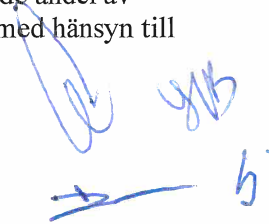
4.3.3.2 För det fall Framtiden skulle förvärva Fastigheterna inom något av de Samägda Kvarteren genom påkallande av option enligt punkt 9 ska Framtiden i samband med sådant förvärv ersätta Parkeringsbolaget eller annan till Säljarna Närstående för de verifierade självkostnader som Parkeringsbolaget eller annan till Säljarna Närstående burit i enlighet med punkt 4.3.3.1 ovan och som hade burits av de Samägda Målbolagen för Kvarter 5-7 i förhållande till en gemensamhetsanläggning för Kvarter 5-7 om en sådan hade varit inrättad på Kvarter 5-7, varvid principen för beräkning av andelstal ska baseras på gängse principer med beaktande av deltagande fastigheters nytta.

4.4 **Samordning och nyttjanderätter vid Parts utveckling inom Kvarteren**

4.4.1 Parterna är medvetna om att utveckling inom Fastighet eller Kvarter kommer att ske i nära samordning med till aktuell Fastighet/Kvarter angränsande arbeten. Parterna åtar sig särskilt att nära samordna arbetena avseende Parkeringsanläggningen och de Fastigheter som är belägna ovanför Parkeringsanläggningen då dessa avses dela grundläggning, pålar, bottenplatta och bärande stomme. Härvid noteras att den entreprenör som ansvarar för Gemensamhetsanläggningarna leder och samordnar arbetet inom relevant område, varvid den entreprenör som ansvarar för Parkeringsanläggningen respektive Mediaanläggningen (om tillämpligt) har att rätta sig efter instruktioner som ges av den entreprenör som ansvarar för Gemensamhetsanläggningarna, dock beaktat vad som framgår av punkt 4.4.2. Dock ska den entreprenör som ansvarar för Gemensamhetsanläggningarna i sedvanlig utsträckning iaktta den entreprenör som ansvarar för Parkeringsanläggningens intresse av att kunna utföra sina arbeten rationellt och utan oskäligen fördröjning.

 A handwritten signature in blue ink, followed by the initials 'gjb' and '5' written in blue ink.

- 4.4.2 Part åtar sig att vidta alla skäligen åtgärder som krävs av sådan Part för att tillse att den andra Partens utveckling kan genomföras i enlighet med den utvecklings- och etableringsplan som Parterna från tid till annan kommer att överenskomma om (utan förseningar eller fördyringar som beror på Part). Part har inte rätt att frångå planen såvida inte den andra Parten skriftligen medger detta, varvid sådant medgivande inte ska förvägras utan godtagbara skäl.
- 4.4.3 Säljarna ska tillse att Parkeringsbolaget, som del av utförandet av Parkeringsanläggningen etapp 1 och på egen bekostnad, utför sådana förstärkningsåtgärder av bottenplattan som krävs för uppställning av byggkranar utanför Fastigheterna inom Kvarter 3 och 4 i samband med byggnation av Fastigheterna inom Kvarter 3 och 4. Motsvarande förstärkningsåtgärder ska vid utförandet av Parkeringsanläggningen göras även i relation till kommande husbyggnation inom övriga Kvarter. Parterna ska inför att en bygglovsansökan kopplad till Parkeringsanläggningen lämnas in diskutera var sådana förstärkningsåtgärder lämpligen ska ske, med utgångspunkt från Bilaga 4.4.3.
- 4.4.4 Parterna är medvetna om att det inför start av varje nytt projekt/delprojekt för utveckling av Fastighet eller Kvarter som samordnas mellan Parterna kommer att uppstå ett flertal gränsdragningsfrågor i förhållande till bl.a. arbetsplatsen eller byggetableringen. Parterna åtar sig att adressera sådana frågor i god tid innan projektstart för att säkerställa att ansvar m.m. är erforderligt reglerat mellan Parterna. I syfte att löpande hantera dessa frågor kan Parterna komma att inrätta en särskild byggsamordningsgrupp, varmed bemanning och mandat ska fastställas av Parterna i samband med inrättandet av sådan grupp.
- 4.4.5 Arbets- och byggetablering för Kvarter 3 och 4 ska ske i enlighet med vad som framgår av Bilaga 4.4.5. ("Etableringsytorna"). Säljarna ska, på egen bekostnad, tillse att Framtiden ges vederlagsfri nyttjanderätt till erforderlig yta för arbets- och byggetablering inom Etableringsytorna. Det noteras att Etableringsytorna innefattar tre olika alternativ, av vilka Säljarna ska tillse att Framtiden i första hand får tillgång till ytor inom "Alternativ 1" som avser ytor i direkt anslutning till Kvarter 3 och 4. Om erforderliga ytor för arbets- och byggetablering inte kan tillhandahållas inom de ytor som anges i "Alternativ 1" ska Säljarna tillse att sådana ytor tillhandahålls inom de ytor som anges i "Alternativ 2" och därefter, om erforderliga ytor inte kan tillhandahållas inom "Alternativ 2", inom de ytor som anges i "Alternativ 3".
- 4.4.6 Det noteras att nyttjanderätter har upplåtits till Karlastaden Utveckling AB och KS Garage AB avseende upplåtelse av arbets- och etableringsytor samt tillfälliga parkeringsytor inom del av Kvarter 2, 5-7 ("Nyttjanderättsavtalen"). Ingen ersättning utgår för nyttjanderätterna, vilket kan komma att revideras i den mån detta inte är förenligt med för nyttjanderättsupplåtaren tillämpliga regelverk.
- 4.4.7 Nyttjanderätterna ska inte anses utgöra hinder för Säljarna att tillhandahålla Framtiden ytor inom Etableringsytorna. I den mån nyttjanderätt enligt Nyttjanderättsavtalen föreligger på någon av Etableringsytorna som ska tillhandahållas enligt punkt 4.4.5 åligger det Säljarna att, på egen bekostnad, antingen tillse att sådan nyttjanderätt upphör eller tillse att Framtiden kan erhålla erforderlig nyttjanderätt till relevant Etableringsyta trots att nyttjanderätt enligt Nyttjanderättsavtalen kvarstår (exempelvis genom iordningsställande av stålställning ovan mark).
- 4.4.8 Om Framtiden blir ensam ägare till Fastigheterna inom något av Kvarteren 2, 5-7, exempelvis genom utövande av option enligt punkt 9, åtar sig Säljarna att tillse att relevant Nyttjanderättsavtal upphör senast på Framtidens tillträdesdag för resterande andel av Fastigheterna (såvida inte annan överenskommelse görs mellan Parterna med hänsyn till



Framtidens planerade byggnation av Fastigheterna inom relevant(a) Kvarter). För undvikande av oklarhet upphör Nyttjanderättsavtalen i relation till Kvarter 3-4 i sin helhet vid Framtidens övertagande av Framtidenfastigheterna på Tillträdesdagen.

4.5 Grundläggning, dagvattenhantering m.m.

- 4.5.1 Säljarna ska säkerställa att Fastigheterna inom Kvarter 5-7 tillförsäkras en bestående rättighet att utföra grundläggning, bärande stomme och pålning i underliggande markfastighet för att möjliggöra byggnation av dessa Fastigheter i enlighet med Detaljplan genom ingående av avtalsservitut i enlighet med den mall som framgår av Bilaga 4.5.1, vilket ska skrivas in i Fastighetsregistret. Säljarna ska tillse att färdiga avtalshandlingar per relevant Fastighet tas fram och att avtalsservitutet ingås mellan relevanta parter och inges för registrering i Fastighetsregistret utan oskäligt dröjsmål efter Avtalsdagen. Innan avtalsservitut ingås ska dock Framtiden få möjlighet att granska, lämna synpunkter och slutligt godkänna framtagna avtalshandlingar och ansökan om inskrivning.
- 4.5.2 Det noteras att Fastigheterna själva ska ansvara för Fastigheternas dagvattenhantering. Säljarna åtar sig därför att tillse att Fastigheterna tillförsäkras en bestående rättighet att utföra dagvattenhantering i Säljarnas Närståendes fastigheter för att möjliggöra sådan dagvattenhantering (företrädesvis genom officialservitut) i enlighet med Gränsdragningen och det underlag som bilagts i Bilaga 4.5.2. Som framgår av Bilaga 4.5.2 omfattar aktuellt servitut/rättighet även erforderligt utrymme för iordningställande och förvaltning av prickad kvartersmark och ledningsdragning. Säljarna ska tillse att färdiga handlingar per relevant Fastighet tas fram och undertecknas mellan relevanta parter och att ansökan om fastighetsbildning ges in till Lantmäteriet utan oskäligt dröjsmål efter Avtalsdagen. Före undertecknande och ingivande till Lantmäteriet ska dock Framtiden få möjlighet att granska, lämna synpunkter och slutligt godkänna framtagna handlingar. Framtiden ska även hållas löpande informerad om och yttra sig i kommande förrättning, varmed eventuella justeringar/kompletteringar ska föregås av Framtidens godkännande.

4.6 Media

- 4.6.1 Säljarnas Närstående uppför en mediaanläggning ("Mediaanläggningen") inom fastigheten Göteborg Lindholmen 2:31 ("Mediafastigheten") inom planområdet. Mediafastigheten ägs av Karlastaden Media AB, org.nr 559062-5751 ("Mediabolaget"). Parternas intention är att Fastigheterna ska tillhandahållas driftmedia från Mediaanläggningen genom ingående av ett medieleveransavtal mellan respektive FAB och Mediabolaget. Det noteras dock att ett eventuellt ingående av sådana medieleveransavtal kräver ytterligare överväganden utifrån tekniska, kommersiella och legala aspekter.
- 4.6.2 För det fall det av Framtiden bedöms lämpligt att ingå medieleveransavtal åtar sig Parterna att förhandla i god anda för att nå överenskommelse kring medieleveransavtalens regleringar. Om medieleveransavtalen ingås svarar Säljarna genom Mediabolaget för att Fastigheterna tillhandahålls de mediaslag som medieleveransavtalen omfattar på det sätt som vid var tid krävs för tillgodoseende av Fastigheternas behov av sådana mediaslag vid användning av Fastigheterna i enlighet med Detaljplanen. För undvikande av oklarhet noteras att Framtiden genom ingåendet av detta Avtal inte har åtagit sig någon skyldighet att ingå något medieleveransavtal om inte särskild överenskommelse härom faktiskt träffas.
- 4.6.3 För det fall någon av Fastigheterna inte försörjs genom medieleveransavtalet med all den media som behövs för den fulla funktionen av de byggnader som avses uppföras på Fastigheterna åtar sig Säljarna att inte motsätta sig, och att tillse att dess Närstående inte motsätter sig, (i) att ledningar eller annan driftmediainfrastruktur dras igenom eller anläggs

R
S
YAB
→

på Säljarnas Närståendes fastigheter (innefattandes Parkeringsfastigheten och Mediafastigheten), i den omfattning som krävs eller är lämpligt för Fastigheternas mediaförsörjning och (ii) att rättigheterna i förhållande därtill registreras på det sätt som bedöms lämpligt (exempelvis genom servitut). I den omfattning ledningar eller annan driftmediainfrastruktur till Fastigheterna avses dras igenom eller anläggas på Säljarnas Närståendes fastigheter ska så ske utan särskild ersättning och relevanta Parter ska i god anda diskutera den exakta placeringen av sådana ledningar eller infrastruktur för att i största möjliga mån begränsa belastningen/begränsningen som dessa åsamkar på användningen (eller planerad användning) av den ianspråktaga fastigheten. Arbetena ska, Parterna emellan, bekostas av Framtiden och efter att arbetena utförts ska Framtiden återställa den ianspråktaga fastigheten, samt åtgärda eventuella skador, i erforderlig omfattning (varvid ska beaktas om den ianspråktaga fastigheten kommer att vara föremål för ytterligare exploateringsåtgärder).

4.7 Sopsugsanläggning

4.7.1 Säljarna åtar sig att tillse att den sopsugsanläggning som är belägen på fastigheten Göteborg Lindholmen 2:12 ("Sopsugsanläggningen") kommer att ha den kapacitet som krävs för anslutande av Fastigheterna till Sopsugsanläggningen (vilket indikativt avses ske indirekt via Mediaanläggningen om medialeveransavtal ingås) och användning av Fastigheterna i enlighet med vad som tillåts enligt Detaljplanen (utöver befintliga anslutna fastigheters användning av Sopsugsanläggningen).

4.7.2 Det noteras att Sopsugsanläggningen förutsattes omlokaliseras när Detaljplanen antogs och att Säljarna erhållit positivt planbesked avseende bland annat att skapa förutsättningar för att behålla Sopsugsanläggningen i befintligt läge genom justering av Detaljplanen. Säljarna åtar sig att Sopsugsanläggningens lokalisering, eller justeringen av Detaljplanen, inte på något sätt påverkar möjligheterna att exploatera Fastigheterna i enlighet med Detaljplanen (varken avseende tillåten byggnation eller tidpunkt för genomförande av byggnation).

4.7.3 Framtiden åtar sig att inte motsätta sig sådan ändring av Detaljplanen som Säljarna driver i förhållande till att behålla Sopsugsanläggningens lokalisering under förutsättning att ändringen inte kan antas påverka möjligheterna att exploatera Fastigheterna i enlighet med Detaljplanen (varken avseende tillåten byggnation eller tidpunkt för genomförande av byggnation).

4.7.4 För det fall Fastigheterna inte ansluts till, eller upphör att vara anslutna till, Sopsugsanläggningen via Mediaanläggningen enligt medialeveransavtal åtar sig Säljarna att tillse att dess Närstående (i) inte motsätter sig Fastigheternas direkta anslutning till Sopsugsanläggningen som andelsägare och (ii), i den mån det är möjligt, verkar för att möjliggöra Fastigheternas direkta anslutning till Sopsugsanläggningen.

4.8 Inlösen av Fastigheter

Det noteras att Fastigheterna är, eller kommer att utgöra, tredimensionella fastigheter enligt vad som närmre beskrivs i punkt 5.4. Vardera Part åtar sig att inte begära, eller på annat sätt verka för, inlösen av Fastigheterna respektive till Fastigheterna angränsande traditionella fastigheter som ägs av någon av Säljarna eller Säljarnas Närstående och kan lösas in av ägarna till Fastigheterna. Säljarna åtar sig vidare, vid en eventuell direkt eller indirekt överlåtelse av Parkeringsfastigheten, eller annan av Säljarna eller Säljarnas Närstående ägd fastighet som vid sådan tidpunkt urholkas av Fastigheterna att tillse att Säljarnas åtagande enligt denna punkt 4.8 påförs även förvärvaren gentemot Framtiden eller Framtidens Närstående. Framtiden åtar sig på motsvarande sätt, vid en eventuell

Handwritten signature and initials:
 [Signature] ylb 5

direkt eller indirekt överlåtelse av Fastigheterna, att tillse att Framtidens åtagande enligt denna punkt 4.8 påförs även förvärvaren gentemot Säljarna eller Säljarnas Närstående.

4.9 Förhållandet till offentligrättsligt regelverk

4.9.1 Parterna är införstådda med att Framtiden är skyldig att tillämpa vid var tid gällande lagstiftning för offentlig upphandling vid anskaffning av varor, tjänster och byggtreprenader m.m. För det fall åtgärder genomförs på någon av Fastigheterna, för vilka Framtiden bedömer att Framtidens skyldighet att tillämpa lagstiftning för offentlig upphandling gäller, ska även dessa åtgärder genomföras med beaktande av sådan lagstiftning.

4.9.2 Parterna är införstådda med att Framtiden i egenskap av aktieägare i Målbolagen, och indirekt FAB:en, inför vissa beslut kan vara skyldig att inhämta ställningstagande från Göteborgs kommunfullmäktige. Detta gäller när frågorna av Framtiden bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt med hänsyn till Målbolagens/FAB:ens verksamhet.

4.10 Skadeslöshet i förhållande till åtaganden

Säljarna åtar sig att hålla Framtiden, Framtiden Närstående, Målbolagen och samtliga FAB skadeslösa för all skada, kostnader och förlust (innefattande kostnader för att utvärdera och säkerställa berört/da bolag(s) intresse och avgift som kan åläggas bolaget/n) som uppkommer som ett resultat av Säljarnas bristande fullföljande av Säljarnas åtaganden enligt denna punkt 4 i Avtalet. Framtiden åtar sig på motsvarande sätt att hålla Säljarna, Säljarnas Närstående och Samägda Bolagen skadeslösa för all skada, kostnader och förlust (innefattande kostnader för att utvärdera och säkerställa berört/da bolag(s) intresse och avgift som kan åläggas bolaget/n) som uppkommer som ett resultat av Framtidens bristande fullföljande avseende Framtidens åtaganden (i) enligt Gränsdragningen, (ii) att beakta åtaganden och begränsningar vid byggnation enligt Exploateringsavtal enligt punkterna 4.1.1.2 - 4.1.1.3, (iii) att återställa efter arbeten som skadat Parkeringsanläggningen etapp 1 enligt punkt 4.3.1.6, (iv) att erlagga ersättning enligt punkt 4.3.3.2, (v) att återställa efter arbeten och åtgärda skada på fastighet enligt punkt 4.6.3 och (vi) att inte lösa in fastighet enligt punkt 4.8.

4.11 Kvarter 5

Oaktat vad som annars framgår av denna punkt 4 eller detta Avtal i övrigt, svarar enbart Karlastaden Holding 2 AB (och inte Karlastaden Group AB), för åtaganden i denna punkt 4 som avser åtgärder som ska vidtas eller bekostas inom Kvarter 5 och Framtiden svarar endast gentemot Karlastaden Holding 2 AB (och inte Karlastaden Group AB) för Framtidens åtaganden i denna punkt 4 som avser Kvarter 5. För undvikande av oklarhet svarar Säljarna gemensamt för åtagandena som gäller i förhållande till Parkeringsanläggningen (som anses utgöra en enhet för vilken åtaganden som ska vidtas eller bekostas inom Kvarter 5 inte kan särskiljas) samt andra liknande åtaganden som inte går att bryta ut och hänföra till enbart Kvarter 5 (exv. iordningsställande av allmän platsmark).

4.12 Generellt

4.12.1 Säljarnas och Säljarnas Närståendes åtaganden enligt denna punkt 4 begränsas, i den mån det inte rimligen är möjligt för Säljarna eller Säljarnas Närstående att utföra ett åtagande och detta beror på att Framtiden eller Framtiden Närstående inte medverkar (eller inte tillser att Målbolagen eller samtliga FAB medverkar) till att det blir möjligt för Säljarna

eller Säljarnas Närstående att kunna utföra åtagandet, när så rimligen kan begäras. Önskar Säljarna eller Säljarnas Närstående begränsa sina åtaganden enligt denna punkt 4 ska berört bolag skriftligen informera Framtiden om detta i enlighet med punkt 18.2 samt bereda Framtiden och Framtidens Närstående möjlighet att vidta lämpliga medverkansåtgärder inom skälig tid från Säljarnas meddelande. Om åtagande begränsas enligt denna punkt 4 ska dock alltid åtagandet utföras till den del som det är rimligen möjligt för Säljarna eller Säljarnas Närstående att utföra sådant åtagande utan Framtiden eller Framtidens Närståendes medverkan. För undvikande av oklarhet utgör den omständighet att Framtidens bedömningar utifrån gällande regelverk (se t.ex. punkt 4.3.2.3 ovan) leder till att någon annan entreprenör än till Säljarna Närstående handlas upp inte en sådan begränsande omständighet som avses i denna punkt.

- 4.12.2 I förhållande till tidsfrister för uppfyllande av åtaganden enligt denna punkt 4 ska en begränsning enligt punkt 4.12 i första hand anses förlänga den tidsfrist inom vilken åtagandet ska uppfyllas och åtagandet som utgångspunkt kvarstå för Säljarna att uppfylla när förutsättningar för uppfyllande föreligger.

5. OMSTRUKTURERING OCH BOLAG

5.1 Överlåtelsestruktur

De överlåtelser som omfattas av Transaktionen ska ske genom överlåtelse av Målbolag, dvs. ett nybildat aktiebolag för varje Kvarter. Varje Målbolag ska äga ett FAB per Fastighet (innefattandes att ett FAB ska äga del av fastigheten Göteborg Lindholmen 1:10 och ett FAB ska äga del av Göteborg Lindholmen 1:31 enligt vad som anges i punkt 5.4.1).

5.2 Omstruktureringen

- 5.2.1 För genomförande av Transaktionen i enlighet med punkt 5.1 ska Omstruktureringen genomföras.
- 5.2.2 Omstruktureringen innefattar att Fastigheterna inordnas i den organisationsstruktur som framgår av Bilaga 5.2.2 ("Organisationsstrukturen"), i de steg som framgår av Bilaga 5.2.2. Säljarna ansvarar för, och bekostar (innefattande bl.a. stämpelskatt och andra offentliga pålagor), genomförandet av Omstruktureringen.
- 5.2.3 Säljarna åtar sig att, utan oskäligt dröjsmål efter Avtalsdagen, inleda genomförandet av Omstruktureringen. Säljarna åtar sig att vidta alla skäliga åtgärder för att tillse att Omstruktureringen är genomförd senast den 31 mars 2024 (med undantag för reglering av reverser och kapitalisering av FAB som närmre beskrivs i punkt 5.6 nedan, vilket avses ske först på Tillträdesdagen).

5.3 Bolagen

- 5.3.1 Samtliga Målbolag och FAB (gemensamt "NYAB") ska utgöra nybildade svenska aktiebolag utan någon föregående verksamhet, som införskaffats av välrenommerad lagerbolagsleverantör.
- 5.3.2 Varje NYAB ska (i) vara bildade tidigast 1 juli 2023, (ii) ha 25.000 kronor i aktiekapital fördelat på 25.000 aktier, (iii) kalenderår som räkenskapsår och (iv) bolagsordning i det format som anges i Bilaga 5.3.2.

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

5.4 Fastigheterna

- 5.4.1 Det noteras att samtliga av Fastigheterna, förutom Göteborg Lindholmen 1:10 och Göteborg Lindholmen 1:31 (de ”**Traditionella Fastigheterna**”) utgör tredimensionella fastigheter (”**3D-fastigheterna**”). Det noteras att Transaktionen avser tredimensionella fastigheter och att Framtiden därför endast avser att förvärva del av de Traditionella Fastigheterna som ombildas till tredimensionella fastigheter (”**3D-Område 1:10**” respektive ”**3D-Område 1:31**” och gemensamt ”**3D-Områdena**”). 3D-Områdena ska innefatta hela den bygggrätt ovan mark som allokerats till de Traditionella Fastigheterna. Säljarna har ingett ansökan om avstyckning för 3D-Områdena. Säljarna åtar sig att verka för att utförandetiden för 3D-Områdena ska sträcka sig minst till den 31 december 2035 och ska tillse att utförandetiden sträcker sig till minst 11 juni 2032. Det noteras vidare att befintliga inteckningar i Göteborg Lindholmen 1:10 ska gälla endast för 3D-Område 1:10 i enlighet med denna punkt 5.4.1 och Säljarna åtar sig därför att tillse att inteckningarna upphör att gälla i de delar som inte utgör 3D-Område 1:10 så snart som möjligt efter genomförande av avstyckning. En förutsättning för att inteckningarna ska gälla i 3D-Område 1:10 är dock att det är möjligt ur ett fastighetsrättsligt perspektiv utan att stämpelskatt utlöses. Det noteras att ansökan om fastighetsreglering ingetts till Lantmäteriet där de delar av de Traditionella Fastigheterna som inte utgör 3D-Områdena genom fastighetsreglering ska införlivas i angränsande 2D-fastighet.
- 5.4.2 För det fall avstyckning av, eller annan fastighetsbildningsåtgärd för tillskapande av, något av 3D-Områdena från de Traditionella Fastigheterna inte kan genomföras i enlighet med punkt 5.4.1 är Parterna överens om att Transaktionen istället för att omfatta relevant 3D-Område ska omfatta den Traditionella Fastighet som 3D-Området tillhör. Förvärvet av den Traditionella Fastigheten ska göras av det FAB som avsetts förvärva relevant 3D-Område enligt ett back up-avtal som endast träder i kraft om avstyckning/fastighetsbildning av 3D-Området inte genomförs. Det noteras härvid att handläggande lantmätare vid en initial underhandskontakt med Säljarna har gett ett preliminärt positivt besked om att avsedd avstyckning för tillskapandet av nya registerfastigheter för 3D-Områdena kommer att kunna genomföras.
- 5.4.3 För det fall någon av de Traditionella Fastigheterna förvärvas av ett FAB enligt back up-avtal i enlighet med punkt 5.4.2, och under förutsättning att det inte går att införliva genom fastighetsreglering de delar av de Traditionella Fastigheterna som inte utgör 3D-Områdena i angränsande 2D-fastighet, åtar sig Säljarna att omgående tillse att erforderliga saneringsåtgärder enligt punkt 4.2.1-4.2.2 genomförs i förhållande till sådan Traditionell Fastighet. Sådana saneringsåtgärder ska vara färdigställda senast inom 6 månader från den tidpunkt då Säljarna utfört kompletterande undersökning avseende förekomst av Föroreningar inom Kvarter 5-7 i enlighet med punkt 4.2.4 (”**Färdigställandetidpunkt sanering Traditionella Fastigheterna**”). För undvikande av tvivel gäller Säljarnas saneringsåtagande enligt denna punkt 5.4.3 endast i den omfattning traditionell fastighet (markfastighet) förvärvas enligt back up-avtal och förutsatt att det därutöver inte går att införliva genom fastighetsreglering de delar av de Traditionella Fastigheterna som inte utgör 3D-Områdena i angränsande 2D-fastighet.
- 5.4.4 Det noteras att den tredimensionella fastighetsbildningen för bildandet av 3D-fastigheterna innefattar beslut om utförandetid och att det, med hänsyn till planerad byggnation på dessa Fastigheter, kvarstår relativt kort tid av den beslutade utförandetiden. Mot bakgrund härav har Säljarna ingett ansökan till lantmäteriet avseende att utförandetiden för 3D-fastigheterna ska förlängas till den 31 december 2033 i förhållande till Fastigheter inom Kvarter 2-4 och till den 31 december 2035 i förhållande till Fastigheter inom Kvarter 5-7, Bilaga 5.4.4. Säljarna åtar sig vidta alla skäliga åtgärder för att verka för att lantmäteriet tar

beslut om förlängning av utförandetiden i enlighet med Säljarnas ansökan och att löpande hålla Framtiden informerade om vad som sker i ärendet.

5.5 De koncerninterna införsäljningsavtalen

Säljarnas koncerninterna införsäljningar av Fastigheterna till FAB:en ska genomföras på de villkor som framgår av Bilaga 5.5(i) ("Mall Koncerninternt Införsäljningsavtal hel fastighet") avseende 3D-fastigheterna och Bilaga 5.5(ii) ("Mall Koncerninternt Införsäljningsavtal del av fastighet") avseende de Fastigheter (som utgör del av fastighet och som även benämns som 3D-Områdena) som avses avstyckas från Traditionella Fastigheterna. Som angetts i punkt 5.4.2 ska de FAB som förvärvat 3D-Områdena även ingå back up-avtal som avser införsäljning av den Traditionella Fastighet till vilken förvärvat 3D-Område tillhör, vilka ska träda i kraft för det fall det förvärvade 3D-Området inte avstyckas i enlighet med punkt 5.4.1. Införsäljningarna enligt back up-avtalen ska genomföras på de villkor som framgår av Bilaga 5.5(iii) ("Mall Koncerninternt Införsäljningsavtal back up-avtal").

5.6 Kapitalisering av FAB

Det noteras att köpeskillingen enligt de koncerninterna införsäljningsavtalen som beskrivs i punkt 5.5 erläggs av respektive FAB genom utfärdande av revers till säljaren av Fastigheten. Det noteras att inom ramen för Omstruktureringen ska dessa reverser tillskjutas till respektive FAB (innebärandes att reverserna släcks ut) och de fastighetssäljande bolagen kapitalisera FAB:en genom ovillkorade aktieägartillskott. Kapitaliseringen av FAB:en i enlighet med Omstruktureringen ska dokumenteras genom ingående av kapitaliseringsavtal på de villkor som framgår av Bilaga 5.6 ("Kapitaliseringsavtal samtliga Kvarter"). Kapitaliseringsavtalen ska ingås mellan relevanta parter på Tillträdesdagen.

6. ÖVERGRIPANDE KOMMERSIELLA VILLKOR AVSEENDE TRANSAKTIONEN

6.1 Köpeskilling

- 6.1.1 Parterna är överens om att köpeskillingen för Fastigheterna ska baseras på ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 8.200 kronor per kvadratmeter BTA ovan mark på Fastigheterna som tillåts enligt Detaljplanen och uppgår till totalt 1.235.477.600 kronor ("Överenskommet Gemensamt Fastighetsvärde"). Det Överenskomna Gemensamma Fastighetsvärdet har fördelats mellan Kvarteren och Fastigheterna enligt vad som framgår av Bilaga 6.1.1.
- 6.1.2 Utöver det Överenskomna Gemensamma Fastighetsvärdet, som är beräknat på ett kvadratmeterpris, ska en fast köpeskilling om 20.000.000 kronor (den "Fasta Tilläggsersättningen") erläggas fördelat mellan Kvarter 3 och 4 enligt vad som framgår av Bilaga 6.1.1.
- 6.1.3 Köpeskillingen ska beräknas baserat på summan av (i) NYAB:ens totala eget kapital på tillträdesdagen och (ii) skillnaden mellan det Överenskomna Gemensamma Fastighetsvärdet och Fastigheterna bokförda värde på tillträdesdagen plus (iii) den Fasta Tilläggsersättningen. Säljarna har upprättat preliminära proformabalansräkningar och preliminära köpeskillingsberäkningar som för Målbolagen enligt Bilaga 6.1.3. Parterna är överens om att de proformabalansräkningar och preliminära köpeskillingsberäkningar som biläggs till de Slutliga Aktieöverlåtelseavtalen ska utgå från de proformabalansräkningar

och preliminära köpeskillingsberäkningar som framgår av Bilaga 6.1.3 (uppdaterade per Tillträdesdagen) och upprättas enligt samma redovisningsprinciper som dessa.

- 6.1.4 I förhållande till köpeskillingsberäkningen i punkt 6.1.3/ Bilaga 6.1.3 noteras att varje FAB ska anses äga det projekteringsunderlag som framtagits i förhållande till den Fastighet som ägs av respektive FAB och att värdet av projekteringsunderlaget ingår i Fastighetens bokförda värde.
- 6.1.5 Säljarnas ersättning för exploateringsåtgärder/kostnader kopplade till Detaljplanen (se punkt 4.1) anses inkluderade i det Överenskomna Gemensamma Fastighetsvärdet. Inga exploateringskostnader kopplade till Detaljplanen kommer att överföras på NYAB:en.

7. RAMAR FÖR GENOMFÖRANDE AV TRANSAKTIONEN

7.1 Överlåtelse

- 7.1.1 Framtidenfastigheterna ska överlätas från Karlstadens Närstående till Framtidens Närstående genom överlåtelse av 100 procent av aktierna i de Målbolag som benämns KS 3 Kv Hold AB och KS 4 Kv Hold AB i Organisationsstrukturen.
- 7.1.2 74 procent av ägandet i Kvarter 2, 6 och 7 ska överlätas från Karlstadens Närstående till Framtidens Närstående genom överlåtelse av 74 procent av aktierna i de Målbolag som benämns KS 2 Kv Hold AB , KS 6 Kv Hold AB och KS 7 Kv Hold AB i Organisationsstrukturen.
- 7.1.3 74 procent av ägandet i Fastigheterna inom Kvarter 5 ska överlätas från Sernekes Närstående till Framtidens Närstående genom överlåtelse av 74 procent av aktierna i Målbolaget som benämns KS 5 Kv Hold AB i Organisationsstrukturen.

7.2 Format för Transaktionen

- 7.2.1 Överlåtelsen av Målbolagen i enlighet med punkt 7.1 ovan (och därmed indirekt FAB:en och Fastigheterna) ska genomföras genom att det bolag som direkt äger varje Målbolag överlåter den andel aktier i Målbolaget som framgår av punkt 7.1 till det bolag som anvisas av Framtiden (och som ägs och kontrolleras av Framtiden eller Framtidens Närstående).
- 7.2.2 Överlåtelse av Målbolagen (och därmed indirekt FAB:en och Fastigheterna) ska genomföras på de villkor som framgår av Bilaga 7.2.1 ("Mall Aktieöverlåtelseavtal"). Ett aktieöverlåtelseavtal ska gälla för varje Målbolag och Mall Aktieöverlåtelseavtal ska kompletteras med sådana mindre justeringar som krävs för varje specifik Målbolagsöverlåtelse ("Slutligt Aktieöverlåtelseavtal").
- 7.2.3 Ersättningen under varje aktieöverlåtelseavtal ska utgöra relevant Målbolags/Fastigheters pro rata andel av den köpeskilling för Transaktionen som anges i punkterna 6.1.

7.3 Tidpunkt för genomförande av Transaktionen

- 7.3.1 Aktieöverlåtelseavtalen ska ingås mellan relevanta parter så snart som möjligt, dock senast fem Vardagar, efter att följande villkor har uppfyllts:

- (a) Säljarna har meddelat Framtiden att de har genomfört Omstruktureringen;

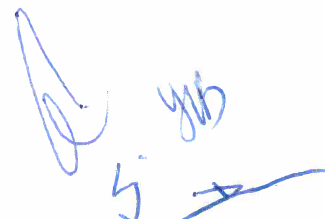
- (b) Säljarna har tillhandahållit Framtiden erforderliga underlag avseende att Omstruktureringen har genomförts, innefattande (i) uppdaterade aktieböcker för samtliga NYAB utvisande ägande i enlighet med Organisationsstrukturen och (ii) undertecknade Koncerninterna Införsäljningsavtal enligt vilka varje Fastighet har överlåtits till ett FAB i enlighet med Organisationsstrukturen; och
- (c) Parterna har ingått Säkerhetsavtalet på de villkor som anges i Bilaga 7.3.1(c);

7.3.2 Överlåtelse av Målbolagen (tillträde/frånträde av relevanta aktier) ska genomföras så snart som möjligt, dock senast fem Vardagar, efter att följande villkor har uppfyllts:

- (a) Säljarna har tillhandahållit Framtiden fastighetsregisterutdrag som visar att FAB:en är lagfarna ägare till Fastigheterna, varmed noteras att vilande lagfart ska godtas i relation till berörda FAB:s förvärv av del av Fastigheterna Lindholmen 1:10 och 1:31;
- (b) Säljarnas Närstående har ersatt den säkerhet som utfärdats under samarbetsavtal avseende sopsug som ingåtts mellan Karlastaden Utveckling AB och Lindholmens Sopsug Samfällighetsförening som avser pantsättning i fastigheten Göteborg Lindholmen 1:46 med annan säkerhet som inte omfattar något av NYAB:en eller Fastigheterna och att pantbrevet i Göteborg Lindholmen 1:46 har släppts i sin helhet;
- (c) Säljarna har tillsett att utförandetiden för Fastigheterna inom Kvarter 2-4 har förlängts (genom lagakraftvunnet beslut) och sträcker sig till minst 10 oktober 2030 och att utförandetiden för Fastigheterna inom Kvarter 5-7 har förlängts (genom lagakraftvunnet beslut) och sträcker sig till minst 11 juni 2032;
- (d) Fastigheterna inom Kvarter 5-7 har tillförsäkrats en bestående rättighet att utföra grundläggning, bärande stomme och pålning i underliggande markfastighet för att möjliggöra byggnation av dessa Fastigheter i enlighet med Detaljplan genom att avtalsservitut i enlighet med punkt 4.5.1 har ingåtts och registrerats i fastighetsregistret, varmed noteras att om det uteslutande av fastighetsbildningsmässig anledning inte går att få avtalsservitut i relation till någon fastighet (härskande eller tjänande) registrerat i fastighetsregistret förrän fastighetsbildning enligt punkt 5.4.1 har genomförts så ska tillträdesvillkoret enligt denna punkt 7.3.2(d) i relation till sådan fastighet anses uppfyllt även utan sådan registrering i fastighetsregistret och det åligger istället Säljarna att tillse att registrering sker utan dröjsmål så snart nämnda fastighetsbildning har genomförts eller vid tidigare tidpunkt om förutsättningar härför föreligger; och
- (e) Säljarna har bekräftat att Fastigheterna och/eller NYAB:en inte varit föremål för försäkringsfall eller orsakats skada efter Avtalsdagen där skadan per Fastighet/NYAB uppgår till mer än 10.000.000 kronor, vilken bekräftelse också ska utgöra ett villkor för Framtidens tillträde på Tillträdesdagen.

7.3.3 Den dag då tillträde av aktierna i Målbolagen genomförs i enlighet med de Slutliga Aktieöverlåtelseavtalen benämns i detta avtal som ”**Tillträdesdagen**”.

7.3.4 För det fall villkoren inte uppfyllts senast den 30 september 2024 ska Framtiden ha rätt att häva Transaktionen varvid genomförda prestationer ska återgå.



7.4 Särskilda Åtaganden mellan Avtalsdagen och genomförandet av Transaktionen (Tillträdesdagen)

7.4.1 För perioden från Avtalsdagen till genomförandet av Transaktionen på Tillträdesdagen åtar sig Säljarna att tillse att:

- (a) ingen verksamhet bedrivs i NYAB:en och att inget av NYAB:en ingår några avtal eller åtar sig några förpliktelser utöver vad som följer av detta Avtal;
- (b) inga bolagsrättsliga förändringar sker i NYAB:en eller NYAB:en (utöver sådana som följer av detta Avtal), innefattande exempelvis inledande eller genomförande av fusioner och likvidationer;
- (c) Fastigheterna förvaltas på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med tidigare praxis och god affärssed på fastighetsmarknaden i Sverige;
- (d) inga avtal ingås avseende Fastigheterna utöver vad som följer av detta Avtal;
- (e) Målbolagen/FAB:en ingår föravtal och nyttjanderättsavtal avseende parkerings- och cykelplats med Parkeringsbolaget på de villkor som framgår av Bilaga 4.3.1.2 ("Mall Parkeringsavtal") för att säkra Fastigheternas tillgång till parkerings- och cykelplats i enlighet med punkt 4.3, varmed slutlig utformning av de aktuella avtalen ska godkännas av Framtiden inför avtalsingående;
- (f) Säljarnas Närstående återbetalar den befintliga externa finansieringen med Norion Bank i sin helhet och att pantbrevet i Göteborg Lindholmen 1:10 (och sådan fastighet som ev. avstyckats från Göteborg Lindholmen 1:10) i samband därmed släpps i sin helhet alternativt överlämnar en skriftlig leveransförbindelse utställd av nuvarande panthavare i förhållande till nämnda pantbrev och överlämnandet av aktuella pantbrev på Tillträdesdagen;
- (g) inga nya externa finansieringar ingås eller andra externa skulder upptas av NYAB:en och att inga säkerheter ställs ut som omfattar något av NYAB:en eller Fastigheterna; och
- (h) inga åtgärder görs i förhållande till för Fastigheterna pågående lantmåteriförrättningar utöver vad som framgår av detta Avtal.

7.4.2 Oaktat vad som stadgas i punkt 7.4.1 ska Säljarna ha rätt att vidta sådana åtgärder som krävs för Säljarnas fullgörande av sina förpliktelser enligt detta Avtal. Övriga åtgärder kräver Köparens skriftliga godkännande, vilket inte oskäligen ska förvägras eller fördröjas.

7.4.3 Det noteras att för det fall att ett nytt datum sätts för Tillträdesdagen i enlighet med bestämmelserna i de Slutliga Aktieöverlåtelseavtalen, ska samtliga åtaganden i detta Avtal som refererar till Tillträdesdagen avse den dag då tillträdet av Målbolagen faktiskt genomförs.

8. ÄGANDET AV DE SAMÄGDA MÅLBOLAGEN/KVARTEREN

8.1 De Samägda Målbolagen

Efter genomförandet av Transaktionen ägs Målbolagen för Kvarter 2 (KS 2 Kv Hold AB), Kvarter 6 (KS 6 Kv Hold AB) och Kvarter 7 (KS 7 Kv Hold AB), och därmed indirekt alla

FAB som ägs av något av dessa Målbolag, av Framtiden och Karlastaden gemensamt, och Målbolaget för Kvarter 5 (KS 5 Kv Hold AB), och därmed indirekt alla FAB som ägs av Målbolaget för Kvarter 5 (KS 5 Kv Hold AB) av Framtiden och Serneke gemensamt. Samtliga samägda Målbolag benämns gemensamt de ”**Samägda Målbolagen**”, samtliga indirekt samägda FAB benämns gemensamt de ”**Samägda FAB:en**” och de Samägda Målbolagen och de Samägda FAB:en benämns gemensamt de ”**Samägda Bolagen**”.

8.2 Avtal avseende ägandet i de Samägda Målbolagen

Säljaren och köparen enligt varje Slutligt Aktieöverlåtelseavtal som avser ett Samägt Målbolag ska, i förhållande till det Samägda Målbolaget, ingå ett aktieägaravtal på de villkor som framgår av Bilaga 8.2 (”**Mall Aktieägaravtal**”).

8.3 Övergripande verksamhets- och finansieringsfrågor

- 8.3.1 Utgångspunkten är att ingen verksamhet ska bedrivas i de Samägda Bolagen utöver ekonomisk förvaltning av de Samägda Bolagen och teknisk och administrativ förvaltning av de Samägda Fastigheterna (”**Förvaltningen**”). Kostnad som uppkommer för de Samägda Bolagen, som antas utgöras endast av kostnad för Förvaltningen, ska, om möjligt, faktureras direkt till ägarna av de Samägda Målbolagen.
- 8.3.2 Om kostnad uppkommer för något av de Samägda Bolagen vilken inte kan direkt faktureras till ägarna av de Samägda Målbolagen ska Parterna komma överens om hur sådan betalning ska erläggas i varje enskilt fall. Oavsett hur betalning erläggs ska ägarna av de Samägda Målbolagen svara för de Samägda Bolagens kostnader i förhållande till sitt procentuella ägande i de Samägda Målbolagen, såvida inte kostnaden är hänförlig till något av Säljarnas eller Sernekes åtaganden enligt punkt 4 i detta Avtal (och förutsatt att Säljarna eller Serneke eller någon av dess Närstående ska stå kostnaden), i vilket fall det bolag av Karlastadens eller Sernekes Närstående som är ägare i det relevanta Samägda Målbolaget ska stå hela kostnaden.

8.4 Förvaltning

- 8.4.1 Framtiden ansvarar för Förvaltningen (”**Förvaltningstjänsterna**”). Framtiden har rätt att anlita extern part för tillhandahållande av Förvaltningstjänsterna.
- 8.4.2 Parterna är överens om att Säljarna på egen bekostnad ansvarar för förvaltningen av arbetsplatsområdet som omfattar Fastigheterna, innefattande exempelvis tillträdeskyddsåtgärder gentemot tredje man, till dess att byggnationen inom Fastigheterna har färdigställts i enlighet med Detaljplanen. Det noteras dock att Parternas arbeten ska samordnas enligt punkt 4.4 och att Framtiden efter byggstart i förhållande till Fastigheterna inom Kvarter 3 och 4 samt Gemensamhetsanläggningarna Kvarter 3-4 ska svara för viss del av förvaltningen av arbetsplatsområdet i enlighet med tillämplig Bas-U:s fördelning.
- 8.4.3 Om Framtiden själv tillhandahåller Förvaltningstjänsterna ska dessa tillhandahållas mot en ersättning som motsvarar Framtidens kostnad för utförande av Förvaltningstjänsterna. Om Framtiden anlitar extern part för tillhandahållande av Förvaltningstjänsterna ska Framtiden tillse att dessa tillhandahålls de Samägda Bolagen på marknadsmässiga villkor. Förvaltningstjänsterna är mervärdesskattepliktiga.
- 8.4.4 Om den årliga kostnaden för de Förvaltningstjänster som tillhandahålls av Framtiden totalt överskrider 200.000 kronor, ska, på begäran av någon av de Målbolagsägande parterna, ett separat förvaltningsavtal ingås mellan de Målbolagsägande parterna för att närmre reglera villkoren för tillhandahållandet av Förvaltningstjänsterna. Sådant förvaltningsavtal ska

ingås på marknadsmässiga villkor och med beaktande av de principer som gäller enligt detta Avtal.

- 8.4.5 Ersättningen för Förvaltningstjänsterna fördelas mellan de Målbolagsägande parterna i förhållande till deras procentuella ägande i de Samägda Målbolagen. Om Framtiden tillhandahåller Förvaltningstjänsterna ska de Målbolagsägande parterna erlagga sin del av ersättningen till Framtiden månadsvis i efterskott mot faktura.

8.5 Projekteringsunderlag

Det noteras att det till varje FAB tillhör projekteringsunderlag i förhållande till den Fastighet som ägs av FAB. För de FAB som utgör Samägda Bolag ska Säljarna ha rätt att under hela den period då FAB utgör ett Samägt Bolag nyttja det projekteringsunderlag som tillhör sådant FAB för sin fortsatta projektering. För undvikande av oklarhet noteras att Säljarnas nyttjanderätt till projekteringsunderlag i enlighet med denna punkt 8.5 inte påverkar äganderätten till projekteringsunderlaget och att nyttjanderätten upphör i förhållande till sådana FAB som inte längre utgör Samägda Bolag (exempelvis på grund av utövande av option i enlighet med punkt 9).

9. OPTIONER AVSEENDE DE SAMÄGDA MÅLBOLAGEN

9.1 Säljarnas option

- 9.1.1 Framtiden ger Karlastaden en oåterkallelig rätt att förvärva samtliga (men inte endast vissa av) Framtidens aktier i vart och ett av de Samägda Målbolagen avseende Fastigheterna inom Kvarter 2, 6 och 7, och därmed indirekt Framtidens andel i ägandet av Fastigheterna inom de Samägda Kvarteren 2,6 och 7 samt ger Serneke en oåterkallelig rätt att förvärva samtliga (men inte endast vissa av) Framtidens aktier i det Samägda Målbolaget avseende Fastigheterna inom Kvarter 5 ("Säljaroptionen"). För undvikande av tvivel innefattar Säljaroptionen rätten att förvärva Framtidens samtliga aktier i ett, flera eller alla av de Samägda Målbolagen.

- 9.1.2 Envar av Karlastaden och Serneke har rätt att påkalla Säljaroptionen genom skriftligt meddelande till Framtiden fram till och med den 30 september 2027, alternativt, om Detaljplanens genomförandetid har förlängts med minst ett år vid sådant datum, fram till och med den 30 november 2027 ("Säljarnas Optionsperiod"). För undvikande av tvivel noteras härvid att Framtiden inte har någon skyldighet att verka för eller medverka till en förlängning av Detaljplanens genomförandetid.

9.2 Den ömsesidiga optionen

- 9.2.1 Från och med utgången av Säljarnas Optionsperiod har Säljarna och Framtiden en ömsesidig option avseende de Samägda Målbolagen enligt följande:
- (a) Karlastaden ger Framtiden en oåterkallelig rätt att förvärva samtliga (men inte endast vissa av) Karlastadens aktier i vart och ett av de Samägda Målbolagen avseende Fastigheter inom Kvarter 2, 6 och 7;
 - (b) Serneke ger Framtiden en oåterkallelig rätt att förvärva samtliga (men inte endast vissa av) Sernekes aktier i det Samägda Målbolaget avseende Fastigheter inom Kvarter 5;

- (c) Framtiden ger Karlastaden en oåterkallelig rätt att förvärva samtliga (men inte endast vissa av) Framtidens aktier i vart och ett av de Samägda Målbolagen avseende Fastigheter inom Kvarter 2, 6 och 7; och
- (d) Framtiden ger Serneke en oåterkallelig rätt att förvärva samtliga (men inte endast vissa av) Framtidens aktier i det Samägda Målbolaget avseende Fastigheter inom Kvarter 5 (den "Ömsesidiga Optionen").

För undvikande av tvivel noteras att den Ömsesidiga Optionen inte gäller för sådana Målbolag för vilka Säljaroptionen har påkallats i enlighet med punkt 9.1.

- 9.2.2 Envar av Parterna har rätt att påkalla den Ömsesidiga Optionen genom skriftligt meddelande till den andra Parten från och med utgången av Säljarnas Optionsperiod. Den Part som påkallar den Ömsesidiga Optionen har rätt att fritt välja samtliga eller vilket av de Samägda Målbolagen som påkallandet ska avse. Om båda Parter påkallar den Ömsesidiga Optionen samma dag ska Framtidens påkallande av option ha företräde.
- 9.2.3 Envar av Parterna har rätt att påkalla den Ömsesidiga Optionen i enlighet med denna punkt 9.2 till dess att option påkallats avseende samtliga av de Samägda Målbolagen (utan begränsning i tid).

9.3 Köpeskillning vid utövande av option

- 9.3.1 Vid utövande av Säljaroptionen eller den Ömsesidiga Optionen ska Köpeskillingen för de påkallade aktierna i relevant Samägt Målbolag beräknas enligt följande.
- 9.3.2 Köpeskillingen ska baseras på samma Överenskommet Fastighetsvärde som överenskommits i det Slutliga Aktieöverlåtelseavtalet för Framtidens förvärv av aktier i samma Samägt Målbolag (det "Ursprungliga Fastighetsvärdet"), med uppräknig enligt punkt 9.3.3 nedan.
- 9.3.3 Den Ursprungliga Fastighetsvärdet ska uppräknas med 50 procent av förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Köpeskillingen ska anses anpassad för oktober månad år 2023. För undvikande av oklarhet ska det fastighetsvärde som köpeskillingen enligt denna punkt 9.3 ska baseras på aldrig vara lägre än det Ursprungliga Fastighetsvärdet.

9.4 Överlåtelse av Samägt Målbolag enligt option

- 9.4.1 Vid påkallade av option enligt punkt 9.1 eller 9.2 ska överlåtelsen av de påkallade aktierna genomföras inom en (1) månad från påkallandet av optionen ("Inlösensdagen").
- 9.4.2 Överlåtelsen av påkallade aktier ska göras på de villkor som framgår av Bilaga 9.4.2 ("Mall Aktieöverlåtelseavtal (option)").
- 9.4.3 Köpeskillingen, som beräknats i enlighet med punkt 9.3 och vad som närmare framgår av Mall Aktieöverlåtelseavtal (option), ska erläggas av den förvärvande Parten på Inlösensdagen.
- 9.4.4 Parterna åtar sig att vidta alla åtgärder som bedöms nödvändiga eller lämpliga för genomförandet av optionen i enlighet med denna punkt 9.4.



10. AVTALSTID M.M.

Avtalet träder i kraft efter det att det behörigen undertecknats av Parterna samt gäller inledningsvis till och med det tidigare av (i) den tidpunkt då byggnationen inom Kvarteren i allt väsentligt färdigställts och (ii) den 31 december 2048. Om inte Avtalet sagts upp av någon Part senast 12 månader före avtalstidens utgång, förlängs avtalstiden automatiskt med två år i taget, med oförändrad uppsägningstid. För undvikande av oklarhet påverkar detta Avtals upphörande inte Parts åtagande att fullfölja de åtaganden som åligger Part enligt punkt 4 i detta Avtal.

11. ÖVERLÅTELSEBEGRÄNSNINGAR

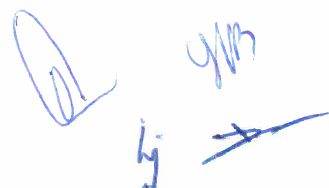
11.1 Med undantag av överlåtelser enligt punkt 9 (*Optioner avseende de Samägda Målbolagen*) och punkt 12 (*Inlösen*) förbinder sig envar av Parterna att inte, helt eller delvis överlåta sina aktier i de Samägda Målbolagen. Oaktat det föregående, ska Framtiden, genom Framtidens Närstående, ha rätt att överlåta samtliga (men inte endast vissa av) sina aktier i ett eller flera av de Samägda Målbolagen till Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, org.nr 556012-6012, och dess Närstående. Sådan överlåtelse är tillåten under förutsättning att (i) det bolag som Framtidens Närståendes aktier i det Samägda Målbolaget överläts till inträder i det aktieägaravtal som ingåtts i förhållande till det Samägda Målbolaget och övertar Framtidens Närståendes samtliga rättigheter och skyldigheter enligt aktieägaravtalet och (ii) Framtidens Närstående som överlåtit aktierna svarar solidariskt med det bolag som aktierna överläts till för sådant bolags uppfyllande av sina förpliktelser enligt aktieägaravtalet. Envar av Parterna förbinder sig vidare att tillse att de Samägda Målbolagen inte, helt eller delvis, överlåter sina aktier i FAB:en och att FAB:en inte, helt eller delvis på något sätt ändrar ägandet av avseende de Samägda Fastigheterna. Med ägarförändring av de Samägda Fastigheterna innefattas alla former av ägarförändring exempelvis genom avstyckning, klyvning, sammanläggning, avyttring och alla åtgärder där annan Person än Parterna, direkt eller indirekt, kan förfoga över relevant fastighet vid ägarliknande förhållande.

12. INLÖSEN AV AKTIER

12.1 Avtalsbrott

12.1.1 Utgör Parts överträdelse av Avtalet eller något av Aktieägaravtalen ett väsentligt avtalsbrott och vidtas inte (i förekommande fall) rättelse inom trettio (30) Vardagar efter anmaning från den andra Parten, har den icke-felände Parterna rätt att framställa begäran om inlösen av den felände Partens aktier i ett, flera eller samtliga av de Samägda Målbolagen. Inlösen enligt denna punkt 12.1 utesluter inte andra påföljder i anledning av avtalsbrottet, varvid dock beräkningen av eventuellt skadestånd ska beakta det pris som erläggs för den felände Partens aktier. I den mån Parts överträdelse av Avtalet är hänförligt till endast ett eller några av de Samägda Målbolagen (och förutsatt att inte något annat av de Samägda Målbolagen påverkas på mer än endast ett ringa sätt), ska rätten till inlösen enligt denna punkt 12.1 endast omfatta sådant bolag.

12.1.2 Senast sextio (60) Vardagar från det att begäran framställts om inlösen av felände Parts aktier i de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t), ska den andra Parten ha meddelat den felände Parten huruvida den önskar lösa in den felände Partens Aktier. Om sådant meddelande inte kommit mottagaren tillhanda inom sagda frist ska Part anses ha avstått från sin rätt att begära inlösen av Aktier.



12.1.3 Priset vid inlösen enligt denna punkt 12.1 är, om Parterna inte enas om annat, 80 procent av det värde som aktierna i de(t) relevanta Samägda Målbolagen(/t) åsätts vid särskild värdering i enlighet med punkt 13 nedan, varvid värdet ska fastställas per den dag som Part påkallat inlösen av aktier i de Samägda Målbolagen. Köpeskillingen ska erläggas kontant inom tio (10) Vardagar från den dag värdet på aktierna slutligt fastställts.

12.2 Obestånd

12.2.1 Skulle Part under avtalstiden försättas i konkurs, inleda ackordsförhandlingar, ställa in betalningarna, inleda förfarande om företagsrekonstruktion eller skulle Part annars anses vara på obestånd eller insolvent, ska den andra Parten äga rätt att från den förstnämnde Parten, dennes konkursbo eller andra rättsinnehavare lösa insolvent Parts aktier i ett, flera eller samtliga av de Samägda Målbolagen.

12.2.2 Senast 60 Vardagar från dagen för konkurs, inledande av ackordsförhandlingar, betalningsinställelse, inledande av företagsrekonstruktion eller obestånd, ska den andra Parten meddela den insolvente Parten eller dess rättsinnehavare huruvida den önskar lösa in den insolvente Partens aktier i de(t) relevanta Samägda Målbolagen(/t) Inkommer inte sådant meddelande inom sagda frist anses Part ha avstått från sin rätt att begära inlösen av aktier i de(t) relevanta Samägda Målbolagen(/t).

12.2.3 Priset vid inlösen enligt denna punkt 12.2 är, om Parterna inte enas om annat, 100 procent av det värde som aktierna i de(t) relevanta Samägda Målbolagen(/t) åsätts vid särskild värdering i enlighet med punkt 13 nedan, varvid värdet på aktierna i de Samägda Målbolagen ska fastställas per den dag som Part påkallat inlösen av aktierna i de(t) relevanta Samägda Målbolagen(/t). Köpeskillingen för aktierna ska erläggas kontant tio (10) Vardagar från den dag värdet på aktierna slutligt fastställts.

13. VÄRDERING

13.1 Ska värdering av aktie i de Samägda Målbolagen, och således en underliggande värdering av Fastighet/Fastigheter, ske enligt bestämmelse i Avtalet och kan Parterna inte enas om värdet, ska detta fastställas gemensamt av två från Parterna, och dess Närstående, oberoende värderingsmän som på Parternas begäran ska utses av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Var och en av värderingsmännen ska vara auktoriserade revisorer hos eller verksamma vid corporate finance-funktionen hos olika och från Parterna, och dess Närstående, oberoende och välrenommerade affärsbanker, fondkommissionärer eller revisionsbyråer.

13.2 De två värderingsmännen ska, om inte båda har särskild erfarenhet av fastighetsvärdering, gemensamt inhämta värdering från auktoriserad fastighetsvärderare avseende relevant(a) Fastighet(er) ("Fastighetsvärderingen"). Om värdering sker i enlighet med punkt 12.1.3 ovan ska Fastighetsvärderingen därefter jämföras med det Överenskomna Fastighetsvärdet för relevant(a) Fastighet(er), enligt specifikation i Bilaga 6.1.1 ("Byggrättsvärdet") och det lägre av Fastighetsvärderingen och Byggrättsvärdet anses utgöra de(n) relevanta Fastighetens/Fastigheternas värde vid värderingsmännens värdering av hela de(t) relevanta Samägda Målbolagen(/t). Om värdering sker i enlighet med punkt 12.2.3 ska Fastighetsvärderingen anses utgöra de(n) relevanta Fastighetens/Fastigheternas värde vid värderingsmännens värdering av hela de(t) Samägda Målbolagen(/t).

13.3 De två värderingsmännen ska inom 15 Vardagar försöka enas om en värdering av hela de(t) relevanta Samägda Målbolagen(/t). För det fall att värderingsmännen inte gemensamt kan enas om värdet på aktierna, ska de upprätta var sin av varandra oberoende värdering av

hela de(t) relevanta Samägda Målbolagen. Värdet på de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t) ska sedan fastställas till medelvärdet av de två värderingarna. För det fall en av värderingarna är mer än 10 procent högre än den andra värderingen, ska de två värderingsmännen gemensamt utse en tredje värderingsman som är auktoriserad revisor hos eller verksam vid corporate finance-funktionen hos en tredje från Parterna oberoende och välrenommerad affärsbank, fondkommissionär eller revisionsbyrå, som har att upprätta en oberoende värdering av hela de(t) relevanta Målbolagen(t). Även sådan värderingsman ska grunda sin värdering av hela de(t) Samägda Bolagen(t) på den värdering av relevant(a) Fastighet(er) som fastställts enligt punkt 13.2. Kan de två värderingsmännen inte gemensamt utse en tredje värderingsman inom 10 Vardagar från det datum då båda värderingarna var färdigställda, ska denne tredje värderingsman, på enderas Parts begäran, utses av Stockholm Handelskammarens Skiljedomsinstitut. Det slutliga värdet på de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t) ska utgöras av medelvärdet av den tredje värderingen och den av de två första värderingarna som ligger närmast den tredje värderingen. Det slutliga värdet kan dock aldrig bli högre än det högre värdet av de två första värderingarna eller lägre än det lägre värdet av de två första värderingarna.

- 13.4** Värdet på de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t) vid värdering enligt punkt 13.3 ovan ska (utöver värdet på relevant(a) Fastighet(er)) utgå från innehållet i de senaste reviderade årsredovisningarna för de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t) respektive de senaste reviderade årsredovisningarna för de relevanta Samägda Målbolagen(t)s koncern (inkl. FAB och i den mån det är tillämpligt) samt fastställas som ett marknadsvärde för de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t) enligt vid varje tidpunkt gällande och allmänt vedertagna principer för värdering av företag. Det erhållna värdet ska fördelas på samtliga aktier i de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t), varvid aktie ska anses ha den andel i värdet som svarar mot aktiens andel i de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t)s kapital. Värderingsmännen ska, vid åsättande av marknadsvärdet, ha tillgång till samma information om de Samägda Bolagen och Samägda Kvarteren som Parterna och styrelsen i de Samägda Bolagen. Part förbinder sig att tillse att värderingsmännen får sådan information. Det ska härvid eftersträvas att den senast tillgängliga informationen utgör grund för värderingen.
- 13.5** Part förbinder sig dels att godta värderingsmännens värderingar (innefattande fastighetsvärderarens underliggande fastighetsvärdering) och dels att inte påkalla skiljeförfarande, eller på annat sätt föra talan rörande värderingsmännens värdering, såtillvida inte ett uppenbart felaktigt värde åsatts de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t).
- 13.6** Kostnaderna för värderingsmännen ska bäras av Parterna gemensamt i proportion till deras aktieinnehav i de(t) relevanta Samägda Målbolagen(t).

14. SKADESLÖSHETSÅTAGANDE

Säljarna åtar sig att hålla Framtiden, Framtiden Närstående, Målbolagen och samtliga FAB, 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 Säljarna i samband med Omstruktureringen) som uppkommer som ett resultat av:

- (a) att Omstruktureringen och dess genomförande negativt påverkar Målbolagen och/eller FABs (men inte Framtiden och Framtiden 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 Framtiden, Framtiden Närstående, Målbolagen eller FABs efter Tillträdet;

- (b) att Fastigheterna ej bildats i enlighet med Tillämplig Lag;
- (c) att krav avseende någon av Fastigheterna hänförligt till tiden då Fastigheterna, direkt eller indirekt, ägts av endera Säljare eller Säljare Närstående fram till genomförandet av Tillträdet, vilket dock inte ska omfatta krav i förhållande till miljö, Garageanläggningen, exploateringen av Fastigheterna eller annat område som särskilt reglerats mellan Parterna i punkt 4 i Avtalet;
- (d) att någon av Säljarnas Närstående vilka är ägare till de Samägda Målbolagen försätts i konkurs, inleder ackordsförhandlingar, ställer in betalningar, inleder förfarande om företagsrekonstruktion annars anses vara på obestånd eller insolvent; eller
- (e) att någon av Fastigheterna eller Målbolagen 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 Framtiden eller Framtiden Närstående (efter Tillträdesdagen innefattande även Bolagen) efter Tillträdesdagen.

15. INNEHÅLLANDE AV KÖPESKILLING

15.1 Till säkerhet för Säljarnas förpliktelser avseende (i) Parkeringsanläggningen etapp 1, inklusive Gemensamhetsanläggning Kvarter 2, enligt punkterna 4.3.1-4.3.2 och (ii) sanering av Fastigheterna inom Kvarter 5-7 enligt punkt 4.2 ska Framtiden äga rätt att innehålla 175.000.000 kronor, varav 135.000.000 kronor avser åtagandet enligt (i) och 40.000.000 kronor avser åtagandet enligt (ii), av köpeskillingen.

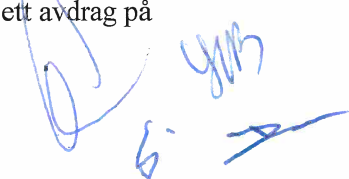
Säkerheten ska till fullo och utan dröjsmål släppas i förhållande till respektive åtagande i (i) och (ii) när sådant åtagande har uppfyllts enligt nedan.

- (a) Åtagandet i (i) ska anses uppfyllt vid tidpunkten för Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1. Skulle Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggningen etapp 1 vid Tidpunkt Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1 vara föremål för Undantagna Arbeten enligt 4.3.1.6 så ska säkerheten istället släppas vid Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1 exklusive Undantagna Arbeten (varvid säkerheten ska släppas även om interimistiskt slutbesked inte erhållits och detta beror på att Undantagna Arbeten är av sådan omfattning att det inte är möjligt att få interimistiskt slutbesked för Parkeringsanläggning etapp 1, trots Säljarnas vidtagande av sådana tillfälliga lösningar som, enligt Framtidens skäliga bedömning, är rimliga).
- (b) Åtagandet i (ii) ska anses uppfyllt när berörd tillsynsmyndighet har godkänt genomförd sanering med föreskrift om att ytterligare åtgärder i nuläget inte behöver vidtas i relation till planerad byggnation av Parkeringsanläggningen och ovanpåliggande husbyggnation inom Kvarter 5-7.

15.2 Om åtagandet i punkt 15.1(i) (beaktat eventuella Undantagna Arbeten och undantag från krav på erhållande av interimistiskt slutbesked) inte har uppfyllts senast inom sex månader från Tidpunkt Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1 så ska hälften av det innehållna beloppet om 135.000.000 kronor, dvs. 67.500.000 kronor, tillfalla Framtiden

som ett avdrag på köpeskillingen enligt de Slutliga Aktieöverlåtelseavtalen. Om åtagandet i punkt 15.1(i) inte heller har uppfyllts inom tolv månader från Tidpunkt Preliminärfärdigställande Parkeringsanläggning etapp 1 ska resterande del av det innehållna beloppet, dvs. resterande 67.500.000 kronor, tillfalla Framtiden som ett avdrag på köpeskillingen enligt de Slutliga Aktieöverlåtelseavtalen.

- 15.3** Om åtagandet i punkt 15.1(ii) inte har uppfyllts senast inom sex månader från Färdigställandetidpunkt Saneringsåtgärder så ska hälften av det innehållna beloppet, dvs. 20.000.000 kronor, tillfalla Framtiden som ett avdrag på köpeskillingen enligt de Slutliga Aktieöverlåtelseavtalen. Om åtagandet i punkt 15.1(ii) inte heller har uppfyllts inom tolv månader från Färdigställandetidpunkt Saneringsåtgärder ska resterande del av det innehållna beloppet, dvs. resterande 20.000.000 kronor tillfalla Framtiden som ett avdrag på köpeskillingen enligt de Slutliga Aktieöverlåtelseavtalen.
- 15.4** I tillägg till de säkerheter som anges i punkt 15.1 ovan ska Framtiden äga rätt att innehålla (i) 39.311.538 kronor av köpeskillingen enligt det Slutliga Aktieöverlåtelseavtalet avseende Målbolag Kvarter 6 (KS 6 Kv Hold AB) och (ii) 32.312.100 kronor av betalningen av köpeskillingen enligt det Slutliga Aktieöverlåtelseavtalet avseende Målbolag Kvarter 7 (KS 7 Kv Hold AB) till säkerhet för genomförandet av avstyckning av 3D-Område 1:10 respektive 3D-Område 1:31 enligt punkt 5.4.1 alternativt, om avstyckning inte sker enligt punkt 5.4.1, till säkerhet för genomförandet av införsäljning av respektive Traditionell Fastighet till relevant FAB enligt back up-avtal enligt punkt 5.4.2 och uppfyllandet av Säljarnas förpliktelser avseende genomförande av sanering av respektive Traditionell Fastighet enligt punkt 5.4.3. Säkerhetsbeloppet som innehålls enligt (i) ska släppas till fullo när åtgärderna genomförts/åtagandena uppfyllts i enlighet med denna punkt 15.4 i förhållande till 3D-Område 1:31/den Traditionella Fastighet som Område 1:31 tillhör och säkerhetsbeloppet som innehålls enligt (ii) ska släppas till fullo när åtgärderna genomförts/åtagandena uppfyllts i enlighet med denna punkt 15.4 i förhållande till 3D-Område 1:10/den Traditionella Fastighet som Område 1:10 tillhör. Avstyckningen enligt punkt 5.4.1 ska anses genomförd när relevant 3D-Område har avstyckats enligt lagakraftvunnet beslut och förvärvande FAB erhållit lagfart (ej vilande lagfart). För det fall 3D-Området inte avstyckas i enlighet med punkt 5.4.1 ska införsäljningen av den Traditionella Fastigheten enligt punkt 5.4.2 anses genomförd när förvärvande FAB erhållit lagfart till den Traditionella Fastigheten och Säljarnas åtagande avseende sanering enligt punkt 5.4.3 (för tydlighets skull noteras det att åtagandet om sanering blir tillämpligt endast under förutsättning att det inte går att införliva genom fastighetsreglering de delar av de Traditionella Fastigheterna som inte utgör 3D-Områdena i angränsande 2D-fastighet) anses uppfyllt när berörd tillsynsmyndighet har godkänt genomförd sanering i förhållande till den Traditionella Fastigheten med föreskrift om att ytterligare åtgärder i nuläget inte behöver vidtas i relation till planerad byggnation av den Traditionella Fastigheten eller de fastigheter som urholkar den Traditionella Fastigheten.
- 15.5** Om åtgärderna/åtagandena i punkt 15.4 inte har uppfyllts i förhållande till 3D-Område 1:31/den Traditionella Fastighet Område 1:31 tillhör inom tre månader från Färdigställandetidpunkt sanering Traditionella Fastigheterna (oavsett om saneringsåtagandet kopplat till sådan tidpunkt aktualiseras eller inte) ska 15.000.000 kronor tillfalla Framtiden som ett avdrag på köpeskillingen enligt Slutligt Aktieöverlåtelseavtal avseende Målbolag Kvarter 6 (KS 6 Kv Hold AB). Om åtgärderna/åtagandena i punkt 15.4 inte heller har uppfyllts i förhållande till 3D-Område 1:31/den Traditionella Fastighet Område 1:31 tillhör inom sex månader från Färdigställandetidpunkt sanering Traditionella Fastigheterna (oavsett om saneringsåtagandet kopplat till sådan tidpunkt aktualiseras eller inte) ska resterande del av det innehållna beloppet, dvs. 24.311.538 kronor tillfalla Framtiden som ett avdrag på



köpeskillingen enligt Slutligt Aktieöverlåtelseavtal avseende Målbolag Kvarter 6 (KS 6 Kv Hold AB). Om åtgärderna/åtagandena i punkt 15.4 inte har uppfyllts i förhållande till 3D-Område 1:10/den Traditionella Fastighet Område 1:10 tillhör inom tre månader från Färdigställandetidpunkt sanering Traditionella Fastigheterna (oavsett om saneringsåtagandet kopplat till sådan tidpunkt aktualiseras eller inte) ska 15.000.000 kronor tillfalla Framtiden som ett avdrag på köpeskillingen enligt Slutligt Aktieöverlåtelseavtal avseende Målbolag Kvarter 7 (KS 7 Kv Hold AB). Om åtgärderna/åtagandena i punkt 15.4 inte heller har uppfyllts i förhållande till 3D-Område 1:10/den Traditionella Fastighet Område 1:10 tillhör inom sex månader från Färdigställandetidpunkt sanering Traditionella Fastigheterna (oavsett om saneringsåtagandet kopplat till sådan tidpunkt aktualiseras eller inte) ska resterande del av det innehållna beloppet, dvs. 17.312.100 kronor tillfalla Framtiden som ett avdrag på köpeskillingen enligt Slutligt Aktieöverlåtelseavtal avseende Målbolag Kvarter 7 (KS 7 Kv Hold AB).

- 15.6** För det fall Säljarna utövar option avseende samtliga av Fastigheterna inom Kvarter 5-7 ska beloppet som innehålls till säkerhet för åtagandet i punkt 15.1(ii) och beloppen som innehålls till säkerhet för åtgärderna/åtagandena i punkt 15.4 erläggas i samband med utövandet av optionen, oaktat att Säljarnas åtagande i punkt 15.1(ii) eller åtgärderna/Säljarnas åtagande i punkt 15.4 inte har genomförts/uppfyllts vid sådan tidpunkt. Vid Säljarnas utövande av option avseende samtliga Fastigheter inom Kvarter 5-7 ska inte heller de innehållna beloppen enligt punkt 15.1(ii) och 15.4 anses ha tillfallit Framtiden som avdrag på köpeskillingen enligt punkt 15.3 respektive 15.5 (innehärandes att beloppen erläggs i samband med utövandet av optionen även om så sker senare än sex månader efter Färdigställandetidpunkt Saneringsåtgärder respektive Färdigställandetidpunkt sanering Traditionella Fastigheter).
- 15.7** För undvikande av oklarhet noteras att ränta inte löper på de belopp som Köparen innehåller till säkerhet för Säljarnas fullgörande av sina förpliktelser enligt punkterna 15.1-15.5.
- 15.8** Det noteras att Säljarnas åtagande enligt punkterna 4.1.1.1 - 4.1.1.2 är säkerställda genom att en on-demand försäkringsgaranti om 120 miljoner kronor samt en funktionsgaranti motsvarande Göteborgs kommuns faktiska kostnader för iordningställandet av allmänna platser och skyddsanläggningar mot Hamnbanan och Lundbyleden ställts ut till förmån för Framtidens ägare Göteborgs kommun.
- 15.9** Det noteras att punkt 4.12 ska tillämpas *mutatis mutandis* avseende de tidsfrister som anges i denna punkt 15.

16. 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 Framtiden i sin egenskap av offentlig aktör rätt att offentliggöra, göra uttalanden om eller på annat sätt kommunicera

sådan information som Framtiden bedömer affärsmässig eller av andra skäl påkallad, i vilket fall Framtiden i möjligaste mån ska informera Säljarna innan sådant offentliggörande, uttalande eller annan kommunikation sker. Säljarna, och till Säljarnas Närstående, har inte rätt att vid något offentliggörande, uttalande eller kommunikation, oavsett form (innefattande i marknadsföringsmaterial och information på hemsidor) inkludera information avseende det avsedda innehållet på Fastigheterna inom Kvarter 3 och 4 såsom exempelvis preliminärt/eventuellt ändamål, antal lägenheter och upplåtelseform.

17. SEKRETESS

17.1 Säljarna åtar sig att inte, och ska tillse att deras respektive Närstående inte, offentliggör:

- (a) finansiell information eller annan information som Säljarna 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 Framtiden eller NYAB:en, och som inte är offentlig; och
- (b) information avseende ingåendet av eller innehållet i detta Avtal;

såvida inte:

- (i) erforderligt enligt Tillämplig Lag (såsom exempelvis i enlighet med offentlighetsprincipen) eller enligt ett beslut av domstol, annan myndighet eller skiljenämnd;
- (ii) erforderligt enligt avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken Säljarna (eller Säljarnas direkta eller indirekta moderbolag) är noterad;
- (iii) sådant offentliggörande i förväg har skriftligen godkänts av Framtiden;
- (iv) informationen lämnas till Säljarnas professionella rådgivare som endast ska använda informationen för att bistå Säljarna (att tillvarata sina rättigheter gentemot Framtiden eller tredje part och/eller fullgöra sina förpliktelser gentemot Framtiden enligt Avtalet) och som har tystnadsplikt avseende tillhandahållen information;
- (v) information som lämnas till myndighet som ett nödvändigt led i Säljarnas fullgörande av sina förpliktelser gentemot Framtiden enligt Avtalet;
- (vi) information lämnas till Säljarnas ägare eller dess investerare med instruktion om att informationen (i) ska hanteras konfidentiellt i enlighet med denna punkt 17.1, och (ii) endast får användas för att fatta beslut eller i övrigt tillvarata sina rättigheter hänförliga till innehållet i detta Avtal. Skulle ägarna eller investerarna som Säljarnas har lämnat informationen till inte efterleva instruktionen ska Säljarna vara ansvariga för överträdelser av denna punkt 17.1 av sådana ägare och investerare; eller
- (vii) överlämnats eller överlämnas till Säljarna av tredje man (utan att vara underkastat sekretess) som äger rätt att utlämna sådan information.

17.2 Om Säljarna är skyldig att lämna information i de situationer som avses i punkt 17.1(i) eller (ii), såsom vid begäran om allmänna handlingar, ska Säljarna som är skyldig att lämna

informationen sekretessbelägga sådan information som enligt Säljarnas bedömning och Tillämplig Lag bör sekretessbeläggas samt i den mån det är möjligt även ta Framtidens synpunkter avseende sekretessens omfattning i beaktande vid sådant utlämnande. Säljarna ska i övrigt även sträva efter att samråda med Framtiden innan utlämnande av information i de situationer som avses i punkt 17.1(i) eller (ii) sker.

17.3 Förpliktelserna i denna punkt 17 (*Sekretess*) gäller under avtalstiden, och för en tid av tre år efter det att Avtalet har upphört att gälla för Säljarna.

17.4 För undvikande av oklarhet noteras att sekretessklausulen enligt ovan i punkterna 17.1-17.3 inte gäller i relation till Framtiden som således äger rätt att såvitt man bedömer det affärsmässigt eller av andra skäl påkallat offentliggöra sådan information som avses i punkt 17.1 ovan.

18. ÖVRIGT

18.1 Lagen om handelsbolag och enkla bolag samt likvidation m.m.

Parterna är överens om att Avtalet inte ska anses vara ett bolagsavtal och att lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag (inklusive 2 kap. 24–27 §§ samt 4 kap. 2–4 §§ och 7 § i nämnda lag angående uppsägningsrätt och likvidation) inte ska vara tillämplig på Avtalet. Om Avtalet ändå skulle anses medföra att Parterna ingått ett enkelt bolag – och under förutsättning att Avtalets bestämmelser inte ska gälla i sådant fall samt att grund för likvidation föreligger enligt lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag – ska den Part till vilken likvidationsgrunden är hänförlig utträda ur det enkla bolaget. Vid sådant utträde ska reglerna om inlösen enligt bestämmelserna om inlösen i detta Avtal tillämpas, såväl avseende Partens andel i det enkla bolaget som avseende Partens aktier i de Samägda Målbolagen.

18.2 Meddelanden

18.2.1 Alla meddelanden med anledning av detta Avtal ska vara skriftliga och ska skickas till (i) adresserna/mottagarna angivna nedan; eller (ii) annan adress/mottagare som kan komma att meddelas i enlighet med denna punkt 18.2 (*Meddelanden*). I denna punkt ska ”skriftlig” anses innefatta email.

<p>Karlstaden och Serneke:</p> <p>Serneke Fastighetsstyrning AB Att: Patrik Lindström, Carl Solberg och Daniel Massot Kvarnbergsgatan 2, Box 3194, 400 10 Göteborg patrik.Lindstrom@serneke.se; daniel.Massot@serneke.se; carl.Solberg@serneke.se</p>	<p>Med kopia till (räknas ej som meddelande):</p> <p>Setterwalls Advokatbyrå Att: Anders Frick Stortorget 23 Box 4501 211 34 Malmö anders.frick@setterwalls.se</p>
--	---



<p>Framtiden:</p> <p>Bygga Hem i Göteborg AB Att: Dan Sandén och Mohamed Hama Aldrin Sven Hultins Plats 2 412 58 Göteborg dan.sanden@framtiden.se; mohamed.hama.aldrin@framtiden.se</p>	<p>Med kopia till (räknas ej som meddelande):</p> <p>Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB Att: Hillevi Börjesson Järnvågen 1 Box 2235 403 14 Göteborg hillevi.borjesson@msa.se</p> <p>och</p> <p>Bygga Hem i Göteborg AB Att: Terje Johansson Sven Hultins Plats 2 412 58 Göteborg terje.johansson@framtiden.se</p>
---	--

18.2.2 Ett meddelande ska anses vara mottaget när den andra Parten bekräftar mottagandet (varvid automatiskt genererade meddelanden eller mottagningskvitton via email inte innefattas). Ett meddelande till Framtiden anses vara mottaget endast genom Dan Sandéns bekräftelse. För det fall en Part inte bekräftar mottagandet ska det ändå anses mottaget:

- (a) om levererat personligen eller skickat med välnummerad internationell budfirma (med erhållet leveranskvitto), den dag det mottogs av mottagaren om det mottogs före kl. 17.00 en Vardag och i annat fall nästkommande Vardag; eller
- (b) om skickat inom Sverige, en Vardag, eller om skickat utanför Sverige, fem Vardagar, efter det att det skickats med rekommenderat brev med begärt leveranskvitto.

18.3 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.

18.4 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.

18.5 Överlåtelse

Ingen av Parterna har rätt att överlåta eller bevilja någon form av Belastning 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 Framtidens möjlighet att, helt eller delvis, överlåta Framtidenfastigheterna och/eller något av de NYAB som direkt eller indirekt äger Framtidenfastigheterna.

18.6 Lojalitet

Vardera Part ska vidta kommersiellt skäliga åtgärder för att tillse att alla åtgärder vidtas och alla nödvändiga handlingar utförs för Transaktionens genomförande och ska i övrigt lojalt verka för uppfyllandet av sina åtaganden enligt Avtalet. Part ansvarar för att Parts Närstående iakttar samma lojalitet. Därutöver ska Säljarna använda bästa möjliga förmåga för att aktivt vidta alla åtgärder och utföra alla nödvändiga handlingar för uppfyllande av avtalsvillkoren i punkt 7.3.1 och tillträdesvillkoren i punkt 7.3.2.

18.7 Fullständig reglering

Avtalet utgör 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 ersätts av innehållet i Avtalet.

18.8 Förhållande till andra avtal

Vid bristande överensstämmelse mellan Avtalet, de slutliga Aktieöverlåtelseavtalen och aktieägaravtalen avseende de Samägda Målbolagen ska Avtalet äga företräde framför de Slutliga Aktieöverlåtelseavtalen och de aktieägaravtalen (och eventuella andra avtal som ingås mellan Parterna eller mellan Parternas Närstående i samband därmed).

18.9 Kostnader

Vardera Part ska ansvara för sina kostnader och utgifter i samband med förberedelsen och fullbordandet av transaktionen i enlighet med detta Avtal. Säljarna ska tillse att inget NYAB betalar några kostnader eller utgifter eller blir ansvarigt för några kostnader eller utgifter, i samband med förberedelsen och fullbordandet av transaktionen i enlighet med detta Avtal, utöver FAB:ens erläggande av köpeskilling för införsäljning av Fastigheterna enligt de Koncerninterna Införsäljningsavtalen.

18.10 Ansvar i samband med upphörande av Avtalet

För det fall detta Avtal sägs upp 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.

18.11 Fortsatt giltighet

Bestämmelserna i punkterna 17 (*Sekretess*), 18.9 (*Kostnader*), 18.12.1 (*Tvistlösning*) och ska fortsätta att gälla oavsett upphörande av detta Avtal.

18.12 Force majeure

- 18.12.1 Part är befriad från påföljd för underlåtenhet att fullgöra åtagande enligt detta Avtal i den mån fullgörande hindras av omständighet av extraordinär natur utanför Parts kontroll vilken Part inte skäligen kunde förväntas ha räknat med och vars följder Part inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit ("**Force Majeure**"). Sådan omständighet kan utgöras av strejk, blockad eller lockout (dock inte strejk eller blockad till följd av att någon av Part, Parts Närstående, av Parts Närstående anlitad entreprenör eller av denne anlitad underentreprenör inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd) eller krig, översvämning eller naturkatastrof som direkt påverkar den eller de fastigheter som omfattas av åtagandet.

- 18.12.2 Part som åberopar Force Majeure för att befrias från påföljd för underlåtenhet att fullgöra ett åtagande enligt detta Avtal ska på egen bekostnad vidta alla skäligen åtgärder (inklusive forcering) för att så snart som möjligt övervinna eller kringgå de omständigheter som hindrar fullgörandet av Partens åtaganden, samt för att begränsa följdverkningarna av dessa omständigheter.
- 18.12.3 Part som vill åberopa Force Majeure ska, utan dröjsmål, skriftligen informera den andra Parten härom i enlighet med punkt 18.2. Motsvarande skyldighet att informera den andra Parten ska gälla när sådant hinder, som Part har åberopat som befriande omständighet, har upphört.
- 18.12.4 För undvikande av oklarhet noteras att omvandlande av innehållen köpeskilling till köpeskillingsavdrag i enlighet med punkterna 15.2-15.5 ska anses utgöra påföljd för Säljarnas underlåtenhet att uppfylla de åtaganden som hänvisas till i punkterna 15.2-15.5 och de tidsfrister som anges i punkterna 15.2-15.5 ska vid åberopande av Force Majeure enligt denna punkt 18.12 därför anses förlängda med den tid då Force Majeure förelegat (förutsatt Parts fullföljande av punkterna 18.12.2-18.12.3 ovan).

19. TVISTELÖSNING

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

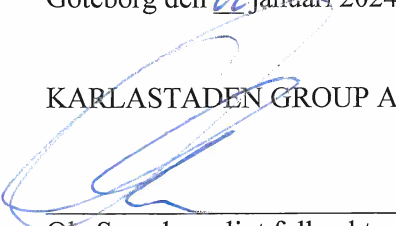
[signatursida och moderbolagsgarantier följer]

le yth
bi
✓

Detta Avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar varav Karlastaden, Serneke och Framtiden tagit var sitt.

Göteborg den 22 januari 2024

KARLASTADEN GROUP AB


Ola Serneke enligt fullmakt

Göteborg den 22 januari 2024

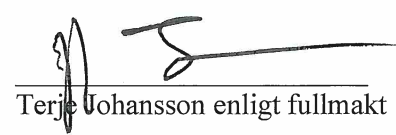
KARLASTADEN HOLDING 2 AB


Ola Serneke



Patrik Lindström

Göteborg den 22 januari 2024

BYGGA HEM I GÖTEBORG AB


Terje Johansson enligt fullmakt

[moderbolagsgarantier följer]



MODERBOLAGSGARANTI

DOXA AB, org.nr 556301-7481, garanterar härmed såsom för egen skuld (proprieborgen) Säljarnas rätta fullgörande av samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

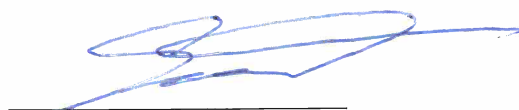
Tvist i anledning av denna garanti ska avgöras enligt Ramskiljeavtalet.

Göteborg den 22 januari 2024

DOXA AB



Victor Persson enligt fullmakt



Greg Dingizian enligt fullmakt

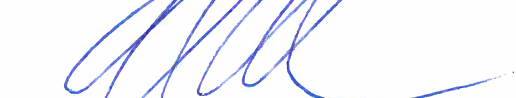
MODERBOLAGSGARANTI

Balder Sverige AB, org.nr 556699-9347, garanterar härmed såsom för egen skuld (proprieborgen) Säljarnas rätta fullgörande av samtliga förpliktelser enligt punkt 14 i Avtalet. Det noteras även att denna moderbolagsgaranti inte omfattar (i) några förpliktelser enligt punkt 14 i Avtalet som Serneke ensamt svarar för avseende Kvarter 5 samt (ii) förpliktelser enligt punkt 4 i Avtalet.

Tvist i anledning av denna garanti ska avgöras enligt Ramskiljeavtalet.

Göteborg den 22 januari 2024

BALDER SVERIGE AB



Emil Engelbrektsson enligt fullmakt

