

MANHEIMER SWARTLING

RAMSKILJEAVTAL

Detta RAMSKILJEAVTAL har nedan angivet datum träffats mellan:

1. **KARLASTADEN GROUP AB**, org.nr 559222-7945, med adress Box 3194, 400 10 Göteborg, ("Karlstaden");
2. **KARLASTADEN HOLDING 2 AB**, org.nr 559059-2217, med adress Box 3194, 400 10 Göteborg ("Serneke");
3. **BYGGA HEM I GÖTEBORG AB**, org.nr 556643-7934, med adress Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg, ("Framtiden");
4. **DOXA AKTIEBOLAG**, org.nr 556301-7481, med adress Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö ("Doxa"); och
5. **BALDER SVERIGE AB**, org.nr 556699-9347, med adress Box 53121, 400 15 Göteborg ("Balder").

Ovannämnda bolag 1-3 benämns nedan gemensamt "Parterna" och var för sig "Part". Karlstaden och Serneke benämns gemensamt "Säljarna" och Framtiden benämns som "Köparen". Ovannämnda bolag 4-5 benämns nedan gemensamt "Moderbolagen".

BAKGRUND

- A. Parterna har denna dag ingått ramavtal avseende överlåtelse av fastigheter inom kvarter 2-7 i Karlstaden och Säljarnas och Köparens gemensamma ägande av fastigheter inom kvarter 2, 5, 6 och 7 i Karlstaden ("Ramavtalet").
- B. I enlighet med vad som framgår av Ramavtalet avser Parterna genom Part Närstående (såsom definierat i Ramavtalet) ingå bl.a. följande avtal.
 1. Aktieöverlåtelseavtal avseende överlåtelse av aktier i de bolag som enligt Ramavtalet indirekt äger fastigheter inom kvarter 2-7 i Karlstaden ("Aktieöverlåtelseavtalen"). Till aktieöverlåtelseavtalen hör underliggande införsäljningsavtal för införsäljning av fastigheter till målbolagen enligt Aktieöverlåtelseavtalen ("Införsäljningsavtalen").
 2. Aktieägaravtal avseende de bolag som enligt Ramavtalet indirekt kommer att samägas mellan Karlstaden och Framtiden samt mellan Serneke och Framtiden, vilka i sin tur indirekt kommer att äga fastigheter inom kvarter 2, 5, 6 och 7 i Karlstaden ("Aktieägaravtalen").
 3. Aktieöverlåtelseavtal (option) avseende överlåtelse av aktier i de bolag som kommer att ha överlåtits enligt Aktieöverlåtelseavtalen ("Aktieöverlåtelseavtal (option)").

5-9
400

4. Föravtal respektive nyttjanderättsavtal avseende parkerings- och cykelplats för att säkra de fastigheter som överläts enligt Aktieöverlåtelseavtalens tillgång till parkerings- och cykelplats ("**Parkeringsavtalen**").
 5. Säkerhetsavtal avseende de säkerheter som ställs ut under Ramavtalet och vissa av de avtal som ingås i enlighet med Ramavtalet ("**Säkerhetsavtalet**"). Till Säkerhetsavtalet hör även pantsättningsavtal enligt vilka aktier i vissa av bolagen som överläts enligt Aktieöverlåtelseavtalen pantsätts till säkerhet för Säljarnas förpliktelser enligt Aktieägaravtalen ("**Pantsättningsavtalet**").
- C. Därutöver kommer Säljarna, som en del av omstruktureringen enligt Ramavtalet, att tillse att kapitaliseringsavtal ingås i syfte att tillskjuta kapital i de bolag som överläts enligt Aktieöverlåtelseavtalen ("**Kapitaliseringsavtalen**").
 - D. Ovannämnda avtal under A-C benämns nedan gemensamt "**Avtalen**".
 - E. Moderbolagen har ställt ut moderbolagsgaranti under Ramavtalet och avses ställa ut moderbolagsgarantier även under ett flertal av Avtalen ("**Moderbolagsgarantierna**").
 - F. Parterna är överens om att detta Ramskiljeavtal ska gälla för Avtalen och därmed även Moderbolagsgarantierna.
 - G. Mot denna bakgrund har Parterna och Moderbolagen tecknat detta Ramskiljeavtal.

1. TVISTLÖSNINGSTRAPPA FÖR AVTALEN

- 1.1 Meningskiljaktigheter och tvister i anledning av Avtalen ska i första hand lösas genom informella kontakter mellan personer i Parternas respektive organisationer, företrädesvis på den nivå där konflikten uppstått (t.ex. i berörd arbetsgrupp).
- 1.2 Leder inte en tillämpning av punkt 1.1 ovan till enighet i den uppkomna frågan ska respektive Part lyfta frågan till högsta interna nivå (VD eller motsvarande) för fortsatt medling och äger dessutom rätt att hänföra frågan till medling i enlighet med Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstituts Medlingsregler.
- 1.3 Lösas inte tvisten genom en tillämpning av punkterna 1.1-1.2 ovan ska tvisten avgöras genom ett skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("**Institutet**"), enligt vad som anges i avsnitt 3 nedan. Part har inte rätt att åberopa annan Parts icke uppfyllelse av detta avsnitt 1 som hinder mot påkallande av skiljedomsförfarande.

2. TVISTLÖSNING I FÖRHÅLLANDE TILL TILLTRÄDESBOKSLUT

- 2.1 I förhållande till Aktieöverlåtelseavtalen och Aktieöverlåtelseavtal (option) noteras att tvist i anledning av tillträdesbokslut ska avgöras på det sätt som anges i punkt 6.1.3 i Aktieöverlåtelseavtalen och i punkt 5.1.3 i Aktieöverlåtelseavtal (option).
- 2.2 För undvikande av oklarhet ska således tvistelösning enligt punkt 6.1.3 i Aktieöverlåtelseavtalen och punkt 5.1.3 i Aktieöverlåtelseavtal (option) ha företräde framför tvistelösningstrappan i avsnitt 1 och 3 i detta Ramskiljeavtal.

Q 5- 4/13
→

3. TVISTLÖSNING OCH LAGVAL

- 3.1 Parterna och Moderbolagen är överens om att samtliga tvister i anledning av Avtalen och Moderbolagsgarantierna, samt detta Ramskiljeavtal, ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Institutets Skiljedomsgör ("Reglerna") om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Institutets Regler för Förenklat Skiljeförfarande ska gälla för tvisten. Samtliga sådana tvister får sammanläggas och avgöras inom ramen för ett och samma skiljeförfarande av en och samma skiljenämnd.
- 3.2 Skiljeförfarandets säte ska vara Göteborg. Språket för skiljeförfarandet ska vara svenska.
- 3.3 Svensk lag ska tillämpas vid tvist enligt detta Ramskiljeavtal.

4. MEDDELANDE OCH SEKRETESS

- 4.1 Avsnitten om Meddelanden och Sekretess i Ramavtalet ska tillämpas *mutatis mutandis* för detta Ramskiljeavtal.
- 4.2 Utöver det som föreskrivs i Ramavtalet åtar sig Parterna att tillse att de skiljeförfaranden som genomförs eller initieras i enlighet med detta Ramskiljeavtal hålls konfidentiella. Detta åtagande ska omfatta det faktum att skiljeförfarandet har initierats, all information som lämnats i samband med skiljeförfarandet samt beslut eller skiljedom som meddelas under förfarandet. Sådan information får inte, på något sätt, röjas för tredje man utan föregående skriftligt samtycke från den andra Parten. Det ovanstående ska dock inte förhindra Part från att lämna sådan information för att tillvarata sina rättigheter gentemot den andra Parten, eller tredje man, i samband med tvisten eller i samband med klandertalan, ogiltighetstalan eller verkställighetstalan, lämna information som Part är skyldig att lämna enligt Tillämplig Lag (såsom definierat i Ramavtalet, vilket exempelvis omfattar offentlighetsprincipen), myndighetsbeslut, domstolsbeslut, skiljedom, eller avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken Part (eller dennes direkta eller indirekta moderbolag) är noterad, eller om informationen redan är offentlig utan att Parten har brutit mot sin skyldighet enligt detta Ramskiljeavtal.
- 4.3 Det som föreskrivs i punkt 4.2 gäller i förekommande fall även Moderbolagen.

5. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

[Signatursida följer]

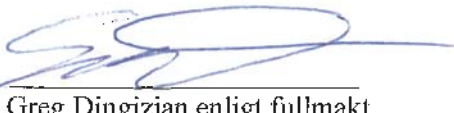
Q YJB
b

Detta Ramskiljeavtal har upprättats i ^{tre (3)} ~~fem (5)~~ likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Göteborg den 22 januari 2024


DOXA AKTIEBOLAG


Victor Persson enligt fullmakt


Greg Dingizian enligt fullmakt

Göteborg den 22 januari 2024

KARLASTADEN GROUP AB


Ola Serneke enligt fullmakt

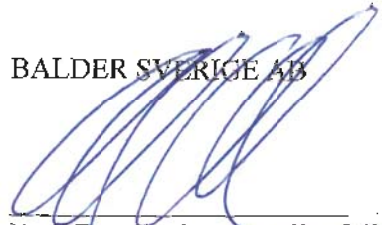
Göteborg den 22 januari 2024

BYGGA HEM I GÖTEBORG AB


Namn: _____

Göteborg den 22 januari 2024


BALDER SVERIGE AB


Emil Engelbrektsson enligt fullmakt

Göteborg den 22 januari 2024

KARLASTADEN HOLDING 2 AB


Ola Serneke


Patrik Lindström

