

Aktieöverlåtelseavtal

mellan

Medicon Village Fastighets AB

och

Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag

angående

**samtliga aktier i
[NYAB]
[] 2019**

SW/36694700/1

Innehållsförteckning

1.	Definitioner	3
2.	Bakgrund	5
3.	Överlåtelse och äganderättens övergång.....	6
4.	Villkor och återgång	6
5.	Köpeskilling.....	6
6.	Skuldbeloppet och Skuldreglering	8
7.	Tillträde	9
8.	Faran för Fastigheten m.m.....	11
9.	Skalbolagsdeklaration.....	11
10.	Säljarens och Köparens särskilda åtagande	12
11.	Säljarens Garantier	14
12.	Begränsningar av Säljarens ansvar m.m.	17
13.	Sekretess och tillkännagivande	18
14.	Övriga bestämmelser	18
15.	Twistelösning och tillämplig lag	20

Bilageförteckning

Bilaga 2.2: Införsäljningsavtalet

Bilaga 5.2: Proformabalansräkning m.m.

Bilaga 10.5 Ansökan om dödning och nyinteckning

Bilaga 10.6 Projektplan

Bilaga 10.7 Anvisningsavtalet

Bilaga 10.9: Parkeringsövervakningsavtalet

Bilaga 11.6.2: FDS-utdrag

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta Avtal har på Avtalsdagen träffats mellan:

1. Medicon Village Fastighets AB, org. nr 556824-7646, 223 81 Lund ("Säljaren"); och
2. Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag, org. nr 556017-4863, Box 2108, 220 02 Lund ("Köparen").

1. Definitioner

"Aktierna"	avser samtliga aktier i Bolaget (definieras nedan).
"Anvisningsavtalet"	avser anvisningsavtalet avseende garageplatser mellan Bolaget och Säljaren, <u>Bilaga 10.7</u> .
"Avtal"	avser detta aktieöverlåtelseavtal och samtliga bilagor därtill.
"Avtalsdagen"	avser dagen för undertecknandet av detta Avtal.
"Bankdag"	avser sådan dag då svenska affärsbankkontor håller öppet för allmänheten för utförande av bankärenden på bankkontor.
"Belastning"	avser inteckning, hypotek, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet utställd till säkerhet för någon Persons, inklusive Bolagets, förpliktelser samt med avseende på aktier, konvertibler och teckningsrätter, varje options-, förköps-, samtyckes - hembuds- eller lösenrätt.
"Bolaget"	avser [***] AB, org. nr [***].
"Detaljplanen"	har den betydelse som anges i punkt 2.3.
"Eget Kapital"	avser eget kapital i Bolaget definierat enligt 3 kap 10a § årsredovisningslagen (1995:1154), fastställt enligt Redovisningsprinciperna.
"Fastigheten"	avser den del av fastigheten Lund Dirigenten 1 som är markerad i Bilaga [***] till Införsäljningsavtalet.
"Handpenningen"	avser ett belopp om 6 160 000 kronor.

”Införsäljningsavtalet”	avser fastighetsandelsöverlåtelseavtal och klyvningsöverenskommelse mellan Säljaren och Bolaget i <u>Bilaga 2.2</u> .
”Konfidentiell Information”	avser all information av vilket slag det vara må, såväl skriftlig som muntlig, inklusive, utan begränsning, detta Avtal och finansiell information, affärshemligheter och annan information som inte är känd för allmänheten.
”Köparen”	definieras i inledningen av detta Avtal.
”Köpeskillingen”	har den betydelse som anges i punkt 5.
”Närstående”	avser en närstående Person enligt 21 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) eller en Person som direkt eller indirekt kontrollerar, kontrolleras av eller står under gemensam kontroll av Säljaren och/eller Köparen.
”Parkeringshuset”	har den betydelse som anges i punkt 10.6.
”Part”	avser Säljaren eller Köparen, var för sig.
”Parterna”	avser Säljaren och Köparen, gemensamt.
”Person”	avser varje fysisk och juridisk person, inklusive regeringen, staten, eller statlig myndighet, joint venture, stiftelse och fond som har rättskapacitet.
”Preliminära Köpeskillingen”	[***] kronor beräknad i enlighet med <u>Bilaga 5.2</u> .
”Preliminära Skuldbeloppet”	[***] kronor, såsom uppskattad i Proformabalansräkningen.
”Proformabalansräkningen”	för Bolaget upprättad proformabalansräkning innehållande Bolagets preliminära finansiella ställning per Tillträdesdagen, <u>Bilaga 5.2</u> .
”Redovisningsprinciperna”	avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078) och god redovisningssed i Sverige.
”Skatter”	avser svenska och utländska skatter (inklusive mervärdesskatt och stämpelskatt),

	sociala avgifter, arbetsgivaravgifter, skatte-tillägg och restavgifter.
”Skuldbeloppet”	avser Bolagets nettoskulder till Säljaren och/eller Säljarens Närstående, jämte upplupen ränta per Tillträdesdagen, såsom fastställd i Tillträdesbokslutet.
”Säljaren”	definieras i inledningen till detta Avtal.
”Säljarens Garantier”	har den betydelse som anges i punkt 11.
”Tillträdesbokslutet”	har den betydelse som anges i punkt 5.4.
”Tillträdesdagen”	avser femton Bankdagar efter det att samtliga villkor i punkt 4.1 har uppfyllts.
”Tillträdet”	har den betydelse som anges i punkt 7.
”Tredjepartsanspråk”	har den betydelse som anges i punkt 11.9.
”Uppskjuten skatt”	avser skatt hänförlig till Fastigheten som ett resultat av att Fastighetens skattemässiga värde är lägre än det Överenskomna Fastighetsvärdet.
”Överenskommet Fastighetsvärde”	det mellan Parterna överenskomna totala värdet om 30 800 000 kronor, vilket utgör mellan Köparen och Säljaren överenskommet marknadsvärde på Fastigheten.

2. Bakgrund

- 2.1 Säljaren äger Aktierna i Bolaget.
- 2.2 Bolaget har denna dag förvärvat Fastigheten av Säljaren i enlighet med Införsäljningsavtalet, Bilaga 2.2. Införsäljningen av Fastigheten till Bolaget ska ske genom klyvning av fastigheten Lund Dirigenten 1.
- 2.3 En detaljplaneprocess avseende Fastigheten som tillåter parkeringsverksamhet och uppförande av ett garage på Fastigheten är pågående (PÅ 16/2016a 1281K-P228) (”Detaljplanen”), och kommer preliminärt att vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2019. Den nya detaljplanen inkluderar en byggrätt om minst 22 000 kvm BTA.
- 2.4 Köparen avser att genom Bolaget uppföra och därefter förvalta ett parkeringsgarage på Fastigheten.
- 2.5 Köparen önskar förvärva och Säljaren önskar avyttra Säljarens aktier i Bolaget och därmed indirekt Fastigheten på de villkor som framgår av detta Avtal.

3. Överlåtelse och äganderättens övergång

- 3.1 Säljaren överlåter Aktierna fria från Belastningar till Köparen som tillträder Aktierna på de villkor som anges i detta Avtal.
- 3.2 Äganderätten till Aktierna övergår på Köparen i och med Tillträdets genomförande.

4. Villkor och återgång

- 4.1 Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av att:
- (a) Detaljplanen har antagits av Lunds kommun och har vunnit laga kraft, vilken medger en byggrätt med minst 22 000 kvm BTA för Fastigheten.
 - (b) Klyvningen enligt Införsäljningsavtalet har genomförts och har vunnit laga kraft.
 - (c) Bolaget har antecknats som lagfaren ägare till Fastigheten i fastighetsregistret.
 - (d) Bygglov avseende Parkeringshuset på Fastigheten beviljas väsentligen i enlighet med bifogad projektplan, Bilaga 10.6, och har vunnit laga kraft.
 - (e) Köparen har erhållit lagakraftvunnet tilldelningsbeslut avseende uppförandet av Parkeringshuset med ett pris ej överstigande budgeterat belopp enligt projektplanen i Bilaga 10.6 (inklusive indexering) med mer än 5 procent.
 - (f) Detta Avtal har godkänts av kommunfullmäktige i Lunds kommun senast den 30 november 2019.
- 4.2 När villkoren i punkt 4.1 a) – c) är uppfyllda ska Säljaren så fort som möjligt därefter skriftligen informera Köparen därom. När villkoret i punkt 4.1 d) - e) är uppfyllda ska Köparen så fort som möjligt därefter skriftligen informera Säljaren därom.
- 4.3 För det fall samtliga villkor i punkt 4.1 inte är uppfyllda senast den 31 december 2020 ska detta Avtal vara utan verkan och eventuella fullgjorda prestationer (såsom t.ex. erlagd Handpenning) enligt Avtalet ska återgå, och Parterna ska därefter inte ha några anspråk mot varandra.

5. Köpeskilling

- 5.1 Köpeskillingen för Aktierna uppgår till ett belopp motsvarande:
- (a) Eget Kapital enligt Tillträdesbokslutet; plus
 - (b) skillnaden mellan (i) Överenskommet Fastighetsvärde och (ii) Fastighetens bokförda värde per Tillträdesdagen enligt Tillträdesbokslutet; plus

- (c) upp till 3 000 000 kronor, utgörande ersättning för Säljarens samtliga verifierbara projekteringskostnader avseende Parkeringshuset fram till Tillträdesdagen, och till den del erforderliga underlag går att uppvisa.

Uppskjuten skatt ska inte reducera Köpeskillingen och i den utsträckning bokförd Uppskjuten Skatt, varmed avses skatten på den temporära skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde för Fastigheten, inkluderats i Proformabalansräkningen respektive Tillträdesbokslutet så ska den inte reducera Eget Kapital vid beräkningen av den Preliminära Köpeskillingen respektive Köpeskillingen.

- 5.2 Mot bakgrund av Proformabalansräkningen, Bilaga 5.2, har Parterna preliminärt beräknat Köpeskillingen till ett belopp motsvarande den Preliminära Köpeskillingen.
- 5.3 Köparen ska betala den Preliminära Köpeskillingen enligt följande:
 - (a) Handpenningen ska betalas på Avtalsdagen genom insättning på Säljarens bankkonto nr [] i [BANK] så att medlen omedelbart kan disponeras av Säljaren;
 - (b) återstoden ska betalas på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens bankkonto i [BANK], så att medlen omedelbart kan disponeras av Säljaren.
- 5.4 Säljaren ska upprätta särskilt bokslut, dvs. balans- och resultaträkning, för Bolaget per Tillträdesdagen ("Tillträdesbokslutet") och baserat på detta bokslut beräkna Köpeskillingen och Skuldbeloppet.
- 5.5 Tillträdesbokslutet ska upprättas i enlighet med Redovisningsprinciperna och [K3].
- 5.6 Köparen ska hålla Bolagets bokföring, inklusive eventuell arbetsdokumentation tillgängliga för Säljaren (och dess rådgivare), i den utsträckning som krävs för upprättandet av Tillträdesbokslutet och beräkningen av Köpeskillingen och Skuldbeloppet.
- 5.7 Säljaren ska senast 60 Bankdagar efter Tillträdes genomförande skicka en kopia av Tillträdesbokslutet tillsammans med skriftlig uppgift om Köpeskillings och Skuldbeloppets storlek och beräkning till Köparen.
- 5.8 Fastställande av Köpeskillingen och Skuldbeloppet**
 - 5.8.1 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbokslutet eller beräkningen av Köpeskillingen eller Skuldbeloppet ska Köparen senast 45 Bankdagar efter den dag Köparen erhöll handlingarna enligt punkt 5.7 underrätta Säljaren därom. Underrättelsen ska ange på vilka punkter Köparen har en avvikande uppfattning samt Köparens alternativa beräkning av Köpeskillingen eller Skuldbeloppet.

- 5.8.2 Om Säljaren inte inom den angivna perioden erhåller sådan underrättelse ska Tillträdesbokslutet och Köpeskillings och Skuldbeloppets storlek och beräkning vara bindande för Parterna.
- 5.8.3 Om Säljaren inom den angivna perioden erhåller sådan underrättelse ska Tillträdesbokslutet och Köpeskillings och Skuldbeloppets storlek och beräkning vara bindande för Parterna i de delar Köparens underrättelse inte anger avvikande uppfattning. Parterna ska då inom 30 Bankdagar efter det att Säljaren erhöll Köparens underrättelse gemensamt uppdra åt en auktoriserad revisor (och/eller en oberoende arkitekt eller mätningskonsult i de delar Parterna inte kan enas om storleken på Överenskommet Fastighetsvärde) att i de delar Parterna är oense skyndsamt fastställa och underrätta Parterna om innehållet i Tillträdesbokslutet och om Köpeskillings och Skuldbeloppets storlek och beräkning med bindande verkan för Parterna (förutom beträffande uppenbara oriktigheter till följd av revisorns eller någon på dennes sida skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende).
- 5.8.4 Om Parterna inte enats om en sådan revisor (och/eller oberoende arkitekt eller mätningskonsult) som anges i punkten 5.8.3, inom däri nämnd period, har var och en av dem rätt att uppdra åt Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut att utse en auktoriserad revisor (och/eller oberoende arkitekt eller mätningskonsult) att i de delar Parterna är oense skyndsamt fastställa och underrätta Parterna om innehållet i Tillträdesbokslutet och om Köpeskillings och Skuldbeloppets storlek och beräkning med bindande verkan för Parterna (förutom beträffande uppenbara oriktigheter till följd av revisorns eller någon på dennes sida skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende). Kostnaden för revisor (och/eller oberoende arkitekt eller mätningskonsult) och Skiljedomsinstitutet enligt punkt 5.8.3 och denna punkt ska delas lika mellan Parterna. Om det sammanlagda omtvistade beloppet överstiger 3 000 000 kronor ska dock frågan, på begäran av endera Part, hänskjutas till skiljeförfarande enligt punkt 15 (*Tvistlösning och tillämplig lag*).
- 5.8.5 Om Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen inom 10 Bankdagar efter det att Köpeskillning fastställts med bindande verkan för Parterna betala skillnadsbeloppet, krona för krona, i den del Köpeskillingen sålunda överstiger den Preliminära Köpeskillingen, jämte enligt nedan upplupen ränta till Säljarens i punkt 5.3 nämnda bankkonto. Om Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren inom nämnda period betala skillnadsbeloppet, krona för krona, i den del Köpeskillingen sålunda understiger den Preliminära Köpeskillingen, jämte enligt nedan upplupen ränta i enlighet med Köparens skäligen godtagbara anvisningar. På obetald del av skillnadsbeloppet ska ingen ränta löpa för tiden fram till förfallodagen.

6. Skuldbeloppet och Skuldreglering

- 6.1 Mot bakgrund av Proformabalansräkningen har Parterna preliminärt beräknat Skuldbeloppet till ett belopp motsvarande det Preliminära Skuldbeloppet.

Köparen ska, utöver erläggandet av Köpeskillingen, tillse att Bolaget betalar det Preliminära Skuldbeloppet på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens i punkt 5.3 nämnda bankkonto så att medlen omedelbart kan disponeras av Säljaren.

6.2 Efter att Skuldbeloppet fastställts enligt punkt 5.8.4 ovan, ska Köparen tillse att Skuldbeloppet slutligt regleras.

6.3 Om Skuldbeloppet överstiger det Preliminära Skuldbeloppet ska Köparen tillse att Bolaget inom 10 Bankdagar efter det att Skuldbeloppets storlek blev bindande för Parterna betala skillnadsbeloppet, krona för krona i den del Skuldbeloppet sålunda överstiger det Preliminära Skuldbeloppet till Säljarens i punkt 5.3 nämnda bankkonto. Om Skuldbeloppet understiger det Preliminära Skuldbeloppet ska Säljaren inom nämnda period betala skillnadsbeloppet, krona för krona i den del Skuldbeloppet sålunda understiger det Preliminära Skuldbeloppet, till Bolagets bankkonto i enlighet med Köparens skäligen godtagbara anvisningar. På obetald del av skillnadsbeloppet ska ingen ränta löpa för tiden fram till förfallodagen.

7. Tillträde

7.1 Parterna är överens om att tillträde till Aktierna får ske först efter det att villkoren i punkt 4.1 är uppfyllda.

7.2 Tillträdet ska genomföras hos [***], [ADRESS], på Tillträdesdagen med början klockan 10.00.

7.3 Vid Tillträdet ska Parterna vidta nedan angivna åtgärder:

1. Köparen ska:

- (i) betala den Preliminära Köpeskillingen (med avdrag för Handpenningen) i enlighet med punkt 5.3;
- (ii) tillse att Bolaget betalar det Preliminära Skuldbeloppet i enlighet med punkt 6.1;
- (iii) hålla extra bolagsstämma i Bolaget, varvid nya styrelseledamöter och styrelsesuppleanter ska utses och nuvarande stämموvalda styrelseledamöter och styrelsesuppleanter ska entledigas med omedelbar verkan; och
- (iv) genom e-post ge in ändringsanmälningar avseende förändringarna enligt (iii) ovan till Bolagsverket så att anmälningarna omedelbart kommer Bolagsverket till handa.

2. Säljaren ska:

- (i) överlämna aktiebrev representerande Aktierna, vederbörligen transporterade till Köparen;

- (ii) tillse att Köparen vederbörligen införs i Bolagets aktiebok som ägare av Aktierna och överlämna aktieboken till Köparen;
- (iii) till Köparen överlämna en s.k. generalfullmakt i tre exemplar för Bolaget enligt vilken Bolaget befullmäktigar av Köparen angivna personer att självständigt och utan inskränkning förvalta och företräda Bolaget tills dess att förändringen av styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna blivit registrerade;
- (iv) till Köparen överlämna brev undertecknat av respektive nuvarande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter enligt vilket de inte har några krav eller anspråk på Bolaget i anledning av sina uppdrag; och
- (v) Säljaren ska till Köparen överlämna Anvisningsavtalet i original.

7.4 Parterna är överens om att åtgärderna i punkten 7.3 ska anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna inte skulle genomföras så ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall att den part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet sker. Som bevis för att Tillträde skett ska Parterna upprätta och underteckna en sedvanlig tillträdesagenda.

7.5 Om Tillträdet inte kan genomföras på Tillträdesdagen och beror det inte på Säljaren eller något förhållande på Säljarens sida får Säljaren:

- (i) bestämma att Tillträdet ska anses genomfört trots att alla åtgärder i punkt 7.4 inte fullgjorts, i vilket fall de utestående åtgärderna ska fullgöras snarast möjligt;
- (ii) fastställa och underrätta Köparen om ny Tillträdesdag som inte infaller senare än 20 Bankdagar efter den ursprungliga Tillträdesdagen (och om Tillträdet helt eller delvis inte kan genomföras sådan ny Tillträdesdag är denna punkt 7.6 ånyo tillämplig, dock att ny Tillträdesdag får fastställas högst två gånger); eller
- (iii) genom meddelande till Köparen säga upp Avtalet till omedelbart upphörande och erhålla Handpenningen, varvid dock punkt 12 (sekretess och tillkännagivande), punkt 14 (Övriga bestämmelser) och punkt 15 (Tvistelösning och tillämplig lag) förblir gällande mellan Parterna, samt, för det fall Handpenningen inte täcker de kostnader, den förlust eller den skada som drabbat Säljaren till följd av Köparens avtalsbrott, kräva ersättning för kostnader, förlust eller skada som har uppstått för Säljaren till följd av Köparens avtalsbrott.

- 7.6 Om Tillträdet inte kan genomföras på Tillträdesdagen och beror det inte på Köparen eller något förhållande på Köparens sida får Köparen:
- (i) bestämma att Tillträdet ska anses genomfört trots att alla åtgärder i punkt 7.3 inte fullgjorts, i vilket fall de utestående åtgärderna ska fullgöras snarast möjligt;
 - (ii) fastställa och underrätta Säljaren om ny Tillträdesdag som inte infaller senare än 20 Bankdagar efter den ursprungliga Tillträdesdagen (och om Tillträdet helt eller delvis inte kan genomföras sådan ny Tillträdesdag är denna punkt 7.5 ånyo tillämplig, dock att ny Tillträdesdag får fastställas högst två gånger); eller
 - (iii) genom meddelande till Säljaren säga upp Avtalet till omedelbart upphörande och återfå erlagd Handpenning, varvid dock punkt 12 (sekretess och tillkännagivande), punkt 14 (Övriga bestämmelser) och punkt 15 (Tvistelösning och tillämplig lag) förblir gällande mellan Parterna. Köparen har utöver detta rätt att kräva ersättning för kostnader, förlust eller skada som har uppstått för Köparen till följd av Säljarens avtalsbrott.

7.7 Parterna åtar sig att arrangera ett separat möte direkt efter Tillträdet så att Säljaren ska kunna överlämna återstående dokumentation tillhörande Fastigheten och Bolaget till Köparen, som Säljaren innehar och som kan vara av vikt för Köparen som ägare till Fastigheten och Bolaget. Sådan dokumentation avser bland annat bolagsstämmoprotokoll, styrelseprotokoll, serviceavtal, kartor, ritningar och bygglovshandlingar.

8. Faran för Fastigheten m.m.

- 8.1 Om Fastigheten skadas eller försämras innan Tillträdet ska Avtalet trots det fullgöras, varvid Köparen kompenseras dels genom att den försäkringsersättning som kan utbetalas i anledning av skadan eller försämringen tillfaller Bolaget eller Köparen och dels genom att Säljaren ersätter Bolaget för självriskens i den mån den inte har reserverats för i Tillträdesbokslutet.
- 8.2 Säljaren ska tillse att försäkringsfallet anmäls till försäkringsbolaget om skadan eller försämringen uppmärksammas före Tillträdet ska genomföras. Säljaren ska dessutom lämna sådant biträde och information som skäligen kan begäras i syfte att Bolaget ska utfå försäkringsersättningen.
- 8.3 Utöver vad som anges i denna punkt 8 har Köparen inte rätt till någon ersättning med anledning av skadan eller försämringen.

9. Skalbolagsdeklaration

Om, i förekommande fall, Säljaren inte redan lämnat in skalbolagsdeklaration till Skatteverket innan Tillträdet, så ska Säljaren på egen bekostnad tillse att Bolaget inom 60 dagar från Tillträdesdagen upprättar och ger in

skalbolagsdeklaration för Bolaget med anledning av överlåtelsen av Aktierna till Köparen. Köparen åtar sig att tillse att skalbolagsdeklarationen undertecknas snarast av behöriga firmatecknare för Bolaget på begäran av Säljaren.

10. Säljarens och Köparens särskilda åtagande

- 10.1 Köparen ska tillse att de styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter som avgår eller entledigas i samband med Tillträdet eller dessförinnan beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning vid nästa årsstämma i Bolaget, dock förutsatt att Bolagets revisor tillstyrker det.
- 10.2 Säljaren ska förvalta Bolaget och Fastigheten och se till att förvaltningen bedrivs på ett sedvanligt och ansvarsfullt sätt i överensstämmelse med god affärssed på fastighetsmarknaden i Sverige fram till Tillträdesdagen såvida inte annat överenskommes skriftligen.
- 10.3 Säljaren ska ansöka om klyvning av Fastigheten hos Lantmäteriet. Säljaren åtar sig att efter bästa förmåga försöka tillse att denna klyvning slutförs så fort som möjligt efter Avtalsdagen. Säljaren ska bekosta Lantmäteriets kostnad för klyvningen. Köparen accepterar att Fastighetens exakta storlek kan komma att avvika från vad som anges i Införsäljningsavtalet, förutsatt att byggrätten på Fastigheten i sig inte påverkas och att byggrätten inte understiger 22 000 kvm BTA.
- 10.4 Köparen är medveten om och accepterar att det, efter Köparens godkännande, i anslutning till klyvningsförfarandet kan komma att bildas nya servitut, nyttjanderätter och gemensamhetsanläggningar som kan komma att belasta Fastigheten. Köparens godkännande är dock ej erforderligt avseende sådant som Lantmäteriet kräver för att kunna genomföra klyvningen i enlighet med Införsäljningsavtalet.
- 10.5 Säljaren åtar sig att omedelbart efter det att lantmäteriförrättningen enligt Införsäljningsavtalen vunnit laga kraft ge in bifogad ansökan om dödning av gemensam inteckning samt nyinteckning till Lantmäteriet, Bilaga 10.5.
- 10.6 Köparen åtar sig att tillse att Bolaget efter Tillträdesdagen uppför en parkeringsanläggning på Fastigheten i enlighet med bifogad projektplan, Bilaga 10.6, innehållande minst 500 parkeringsplatser och ca 22 000 kvm BTA ("Parkeringshuset"). Bolaget ska svara för uthyrning, parkeringsbevakning, drift-, skötsel och underhåll av Parkeringshuset. Om byggnationen av Parkeringshuset ej påbörjats (med mer än endast ringa arbeten) senast den 15 juni 2021 ska Säljaren ha rätt att förvärva Aktierna i Bolaget från Köparen på motsvarande villkor som Köparen förvärvar Aktierna enligt detta Avtal. Om Parkeringshusets stomresning ej är påbörjad (med mer än endast ringa arbeten) senast den 31 december 2021, ska Säljaren ha rätt att förvärva Aktierna i Bolaget från Köparen på motsvarande villkor som Köparen förvärvar Aktierna enligt detta Avtal med undantag för att överenskommet fastighetsvärde ska fastställas av en oberoende auktoriserad värderingsman utsedd av Stockholms Handelskammare efter begäran av någon av Parterna. Om Parkeringshuset ej är färdigställt (inkluderande godkänd

slutbesiktning och erhållande av slutbesked) senast den 15 september 2022 ska Säljaren ha rätt att förvärva Aktierna i Bolaget från Köparen på motsvarande villkor som Köparen förvärvar Aktierna enligt detta Avtal med undantag för att överenskommet fastighetsvärde ska fastställas av en oberoende auktoriserad värderingsman utsedd av Stockholms Handelskammare efter begäran av någon av Parterna. Köparen har rätt till skälig tidsförlängning om hinder i mark enligt punkt 10.10 uppstår, bygglov enligt punkt 4.1 (d) ej är beviljat och har vunnit laga kraft per den 31 mars 2020 eller andra liknande omständigheter som ligger utanför Köparens och dess concerns kontroll och påverkan uppstår.

- 10.7 Säljaren och dess befintliga och framtida hyresgäster på fastigheten Lund Dirigenten 1 ska ha en rätt, men ingen skyldighet, att ingå nyttjanderättsavtal/hyresavtal avseende parkeringsplatser i Parkeringshuset (förutsatt att det finns parkeringsplatser kvar att förhyra efter det att avtal avseende s.k. parkeringsköp ingåtts). Villkoren för Parternas skyldigheter och rättigheter enligt ovan framgår av Anvisningsavtalet, som Säljaren ska ingå med Bolaget innan Tillträdesdagen.
- 10.8 Köparen åtar sig att övervaka parkeringsplatser belägna på fastigheten Lund Dirigenten 1 vilka Säljaren hyr ut i enlighet med bifogat parkeringsövervakningsavtal, Bilaga 10.8.
- 10.9 Säljaren förbinder sig att anvisa fastighetsägarna inom Detaljplanen att med Bolaget ingå avtal om parkeringslösen. Säljaren garanterar att Bolaget kommer att ingå avtal om 300 st. platser parkeringslösen. Pris för parkeringslösen är 150 000 kronor per plats, i kostnadsläge augusti 2019 och exklusive mervärdesskatt. Priset skall indexregleras (SCB entreprenadindex grupp 122 med basmånad augusti 2019). Bolaget ska ingå avtal om 300 st. platser parkeringslösen senast per 31 december år 2029. För det fall Bolaget ej har ingått avtal om 300 st. platser parkeringslösen ska Säljaren ingå avtal om parkeringslösen för varje parkeringsplats som understiger 300 st. Skyldigheter och rättigheter för parkeringslösen framgår av Anvisningsavtalet som Säljaren ska ingå med Bolaget innan Tillträdesdagen. Köparen ger en motsvarande rätt för Säljaren eller sådana andra fastighetsägare inom Detaljplanen som Säljaren anvisar att ingå avtal om parkeringslösen för upp till samtliga parkeringsplatser i Parkeringshuset på ovan nämnda villkor. För tydlighets skull noteras det att avtal om parkeringslösen får inte ingås av Köparen eller Bolaget under perioden fram till och med den 31 december 2029 till någon annan än den som Säljaren anvisar utan att skriftligt samtycke därom på förhand erhållits från Säljaren.
- 10.10 För det fall det efter Avtalsdagen och fram till dess att grundläggningsarbetena avseende Parkeringshuset är avslutade, skulle framkomma att det förekommer föroreningar, fornlämningar eller arkeologiska skyddsvärden på Fastigheten, och arbeten med att uppföra Parkeringshuset på Fastigheten därigenom försvåras och/eller fördyras, ska Säljaren ersätta Köparen för den merkostnad som uppstår för Köparen i anledning härav. Köparen är skyldig att tillse att sådana merkostnader minimeras. Ersättningen omfattar inte kostnader för stillestånd

eller ersättning till blivande kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Köparen kan inte kräva att åtgärder vidtas eller i övrigt ställa högre krav på åtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav.

- 10.11 För det fall Säljaren bryter mot sitt åtagande enligt punkten 10.10 ovan och inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter det att en skriftlig erinran därom mottagits från Köparen, innebär detta ett väsentligt avtalsbrott och Köparen har därmed rätt att omedelbart häva Avtalet och erhålla skadestånd.
- 10.12 För det fall Säljaren anser att det finns behov av fler parkeringshus inom Detaljplanen på mark som ägs av Säljaren, äger Bolaget rätt att påkalla en option avseende rätten att förvärva sådana parkeringshus innefattande bl.a. men inte uteslutande drift, underhåll och övervakning av nämnda anläggningar. En förutsättning för att Bolaget ska få utnyttja optionen är att Parterna kan enas om villkoren för en sådan transaktion. Säljaren ska när behov enligt ovan uppstår underrätta Bolaget om detta och bereda Bolaget tillfälle att använda sig av optionen. Säljaren förbinder sig att vid Bolagets användande av denna option överlåta uppfört parkeringshus alternativt mark inklusive byggrätt för uppförande av ny parkeringshus efter särskild överenskommelse Parterna emellan. Om Parterna ej inom 30 dagar efter det att Säljaren underrättat Bolaget om aktuell option ingår en särskild överenskommelse avseende utveckling av aktuellt parkeringshus äger Säljaren rätt att utveckla aktuellt parkeringshus i egen regi.
- 10.13 Säljaren beviljar under perioden från Avtalsdagen till Tillträdesdagen Köparen en rätt till tillträde till Fastigheten i syfte att påbörja exploateringen av området inklusive sökande av bygglov. Köparen ska svara för samtliga sina kostnader i anledning av detta. Om byggarbeten (inkl. samtliga anslutande åtgärder som behövs för att uppföra en komplett byggnad som t.ex. rördragningar m.m.) ska påbörjas innan Tillträdesdagen är Parterna överens om att det ska tillåtas förutsatt att bygglov beviljats och vunnit laga kraft. Säljaren ska informeras i god tid innan arbetena inleds och löpande samråd ska därefter ske med Säljaren.
- 10.14 Parterna har överenskommit att Säljaren ska genomföra förberedande projekteringsarbeten på Fastigheten till en budgeterad kostnad om ca 3 000 000 kronor exklusive moms under perioden juli år 2019 till november år 2019. Säljaren svarar för denna kostnad.

11. Säljarens Garantier

Säljaren garanterar att de uppgifter som anges i denna punkt 11 är riktiga per Avtalsdagen och Tillträdesdagen ("*Säljarens Garantier*").

11.1 Behörighet

- 11.1.1 Säljaren är vederbörligen bildad och registrerad i enlighet med tillämplig lag.
- 11.1.2 Säljaren har behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra

sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.

- 11.1.3 Säljarens undertecknande och genomförande av de transaktioner som omfattas av detta Avtal innebär inte något brott mot tillämplig lag eller någon bestämmelse i Säljarens bolagsordning.

11.2 Aktierna

- 11.2.1 Aktierna har blivit korrekt utfärdade och är till fullo betalda. Bolagets utestående aktiekapital uppgår till [***] kronor fördelat på [***] aktier,
- 11.2.2 Säljaren är ensam ägare till Aktierna och har ensam rätt att utöva rösträtten och alla andra till Aktierna hörande rättigheter.
- 11.2.3 Aktierna är efter Tillträdesrådets genomförande fria från Belastningar. Dispositions-rätten är inte heller på något annat sätt inskränkt.
- 11.2.4 Utöver Aktierna finns det inte några andra aktier i Bolaget. Bolaget eller Säljaren har inte heller fattat beslut om eller verkställt utgivande av nya aktier, konvertibler, teckningsoptioner, vinstandelsbevis eller liknande finansiella instrument.

11.3 Bolagsförhållanden

- 11.3.1 Bolaget är vederbörligen bildat svenskt privat aktiebolag.
- 11.3.2 Bolagets gällande registreringsbevis och bolagsordning framgår av Bilaga 11.3.2 (Registreringsbevis och bolagsordning) och dessa är korrekta och återspeglar Bolagets nuvarande status.
- 11.3.3 Bolaget varken äger eller kontrollerar, direkt eller indirekt, aktie eller andel i annan juridisk person.
- 11.3.4 Bolaget är inte likvidationspliktigt eller på obestånd och någon begäran om trädande i likvidation eller konkurs har ej framställts.
- 11.3.5 Bolaget har inte några ansvarsförbindelser eller borgens- eller garantiåtaganden.
- 11.3.6 Det finns inga villkorade aktieägartillskott utestående i Bolaget.
- 11.3.7 Bolaget har inte några utestående fullmakter utöver de generalfullmakter som ska överlämnas vid Tillträdet.
- 11.3.8 Bolaget är per Tillträdesdagen inte bundet av några andra avtal utöver Anvisningsavtalet eller sådana andra avtal som framgår av detta Avtal.
- 11.3.9 Bolaget har inte bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva Fastigheten i enlighet med Införsäljningsavtalet.

11.4 Skatt

- 11.4.1 Bolaget har fullgjort sina deklarationsskyldigheter och annan rapporteringsskyldighet på rätt sätt enligt tillämpliga författningar samt har betalat eller i Tillträdesbokslutet reserverat alla Skatter som förfallit till betalning.

11.5 Personal

Bolaget har inga anställda och ingen personal har rätt till anställning i Bolaget eller Köparen till följd av överlåtelsen av Aktierna enligt Avtalet eller Fastigheten i enlighet med Införsäljningsavtalet.

11.6 Fastigheten

- 11.6.1 Bolaget äger Fastigheten (enligt vad som framgår av punkt 2.2).
- 11.6.2 Fastigheten besväras inte av andra sökta eller beviljade inteckningar, Belastningar eller inskrivningar utöver vad som framgår av detta Avtal eller bifogat FDS-utdrag Bilaga 11.6.2 eller de som uppkommer i anslutning till pågående lantmäteriförrättning enligt Införsäljningsavtalet.
- 11.6.3 Det finns inte några inteckningar registrerade i Fastigheten på Tillträdesdagen.
- 11.6.4 För Fastigheten förfallna debiterade gatukostnader som kommer att drabba Bolaget är vederbörligen betalda eller reserverade för i Tillträdesbokslutet.
- 11.6.5 Inga förelägganden eller liknande har per Avtalsdagen utfärdats av en domstol eller myndighet avseende Fastigheten.
- 11.6.6 Fastigheten är inte per Avtalsdagen föremål för expropriation eller liknande åtgärd, och såvitt Säljaren känner till per Avtalsdagen, har inga förberedande åtgärder vidtagits eller är att förvänta avseende expropriation eller liknande åtgärd.
- 11.6.7 Fastigheten besväras inte av några hyresavtal eller nyttjanderättsavtal.

11.7 Krav och tvister

- 11.7.1 Varken Bolaget eller Fastigheten är per Avtalsdagen part i eller föremål för rättegång, skiljeförfarande, administrativt eller annat förfarande eller annan tvist, och såvitt Säljaren känner till per Avtalsdagen, är inte heller några sådana att vänta avseende förhållanden som föreligger på Avtalsdagen.
- 11.7.2 Det finns per Avtalsdagen inga domar, beslut eller förelägganden från domstol, skiljenämnd eller myndighet som medför förpliktelse beträffande Bolaget eller Fastigheten som Säljaren eller Bolaget är skyldig att efterkomma.
- 11.7.3 Det pågår inte, såvitt Säljaren känner till per Avtalsdagen, någon skatterevision hos Bolaget och Bolaget är inte part i någon skatteprocess.

11.8 Köparens Garantier

- 11.8.1 Köparen garanterar att de uppgifter som anges i denna punkt 11.8 är riktiga per (om inget annat anges i denna punkt 11.8) Tillträdesdagen.
- 11.8.2 Köparen är vederbörligen bildad och registrerad med tillämplig lag.
- 11.8.3 Köparen har behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Köparen i samband därmed, samt att fullgöra

sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.

- 11.8.4 Köparens undertecknande och genomförande av de transaktioner som omfattas av detta Avtal innebär inte något brott mot tillämplig lag eller någon bestämmelse i Köparens bolagsordning.

11.9 Tredjepartsanspråk

- 11.9.1 Köparen ska underrätta Säljaren om varje krav eller annat anspråk på Bolaget från tredje man (inklusive skatte- och andra myndigheter) som innebär eller sannolikt kommer att innebära avvikelse från någon av Säljarens Garantier eller att ett annat krav under detta Avtal kan riktas mot Säljaren (tillsammans ”Tredjepartsanspråk”) och om varje omständighet och förhållande som kan ge upphov till ett Tredjepartsanspråk inom 45 Bankdagar efter det att Köparen eller Bolaget märkt eller borde ha märkt Tredjepartsanspråket eller sådan omständighet eller förhållande och ska därefter hålla Säljaren löpande underrättad därom.

- 11.9.2 I händelse av ett Tredjepartsanspråk:

- (a) ska Köparen tillåta, och tillse att Bolaget tillåter, Säljaren och dess rådgivare att undersöka de omständigheter och förhållanden som Tredjepartsanspråket påstås grundas på och deras konsekvenser och i vilken utsträckning anspråket kan anses ersättningsgillt;
- (b) ska Köparen tillse att varken Köparen eller Bolaget eller deras rådgivare eller ombud medger något ansvar för Tredjepartsanspråket eller hanterar anspråket genom förlikning eller på annat sätt utan Säljarens föregående skriftliga samtycke (vars samtycke inte oskäligen ska fördröjas eller vägras);

12. Begränsningar av Säljarens ansvar m.m.

- 12.1 Köparen har beretts möjlighet att besiktiga Fastigheten och noggrant undersöka dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten, dess skick eller värde respektive för Bolaget och Aktierna i övrigt eller dess värde. Anslutningskostnader för Fastigheten är ej erlagda utan Köparen ska Parterna emellan svara för eventuella sådana kostnader, såsom för avgifter för anslutning av el, fjärrvärme, VA etc.
- 12.2 I händelse av avvikelse från någon av Säljarens Garantier eller Säljarens brott mot bestämmelse i Avtalet har Köparen rätt till avdrag på Köpeskillingen beräknat krona för krona med det belopp som motsvarar den direkta skada som Köparen lider med anledning av avvikelse från Säljarens Garantier eller Säljarens brott mot bestämmelse i Avtalet.
- 12.3 Köparen förlorar rätten att göra gällande enskilt krav under detta Avtal avseende brist i Säljarens Garantier eller annars med anledning av fel i Aktierna, Bolaget

eller Fastigheten om inte Säljaren mottagit reklamation av kravet senast 24 månader efter Tillträdets genomförande.

- 12.4 Säljarens sammanlagda ansvar för alla krav under detta Avtal är maximerat till ett belopp motsvarande Överenskommet Fastighetsvärde.

13. Sekretess och tillkännagivande

- 13.1 Parterna ska samråda kring innehåll och tidpunkt för pressmeddelanden och information till anställda och berörda hyresgäster och leverantörer och annan offentlig information som har samband med överlåtelsen av Aktierna enligt Avtalet.
- 13.2 Säljaren förbinder sig att inte använda sig av eller avslöja Konfidentiell Information avseende Köparen och efter Tillträdet Bolaget och Fastigheten, och Köparen förbinder sig att inte använda sig av eller avslöja Konfidentiell Information avseende Säljaren och, innan Tillträdet, Bolaget och Fastigheten.
- 13.3 Oaktat vad som anges i punkt 13.2 ska Part äga rätt att använda sig av eller avslöja Konfidentiell Information om (i) Part behöver använda eller avslöja den i syfte att uppfylla skyldighet enligt Avtalet, (ii) Part behöver använda eller avslöja den i syfte att tillvarata sina intressen i samband med en tvist i anledning av Avtalet eller för att annars genomdriva någon rättighet enligt Avtalet, (iii) Part behöver avslöja den enligt tillämplig författning, behörig domstols, skiljenämnds eller myndighets dom eller beslut, tillämpligt avtal med börs eller annan marknadsplats eller tillämpliga börs- eller marknadsplatsregler eller (iv) den vid tidpunkten för användandet eller avslöjandet är allmänt känd eller tillgänglig för allmänheten på annat sätt än på grund av eget brott mot Avtalet. Part som gör gällande att någon av undantagsbestämmelserna är tillämplig har bevisbördan för att så är fallet. Om en Part blir skyldig att avslöja Konfidentiell Information enligt (iii) ska den Part som lämna informationen sträva efter att samråda med den andra Parten innan ett sådant avslöjande sker.
- 13.4 Säljaren är medveten om att Köparen lyder under kommunal lagstiftningen och att avtal och annan dokumentation kan komma att omfattas av bl.a. offentlighetsprincipen,

14. Övriga bestämmelser

- 14.1 Vid försenad betalning har den Part eller, i förekommande fall, det av Bolaget till vilken betalning ska erläggas rätt till dröjsmålsränta, som utgår på den obetalda delen från den dag betalning skulle ha erlagts tills dess full betalning erlagts enligt den räntefot som följer av 6 § räntelagen (1975:635). Om dröjsmålsränta eller annan ränta ska beräknas för en kortare period än ett år ska räntan beräknas på faktiskt antal dagar och ett år anses bestå av tolv månader med vardera 30 dagar.
- 14.2 Part ska, om inte annat anges i Avtalet, bära sina utgifter hänförliga till upprättandet, förhandlandet, ingåendet eller fullgörandet av Avtalet.

- 14.3 För att vara bindande för Part ska tillägg till eller ändring av Avtalet, inklusive till eller av denna punkt 14.3, vara skriftlig och vederbörligen undertecknad av denne.
- 14.4 Om domstol, skiljenämnd eller myndighet skulle finna att någon bestämmelse i Avtalet är ogiltig eller icke-verkställbar ska den bestämmelsen (och alla övriga bestämmelser) vara fortsatt gällande och verkställbar i den utsträckning tillämplig lag tillåter och Parterna ska lojalt förhandla med varandra i syfte att överenskomma om nödvändiga förändringar av Avtalet för att vidmakthålla Avtalets struktur, syfte och anda.
- 14.5 Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av de frågor Avtalet rör och ersätter alla tidigare och samtida förhandlingar och överenskommelser, skriftliga såväl som muntliga, mellan Parterna med anknytning därtill.
- 14.6 För att vara bindande för Part ska dennes eftergift av rättighet eller påföljd enligt Avtalet vara skriftlig och vederbörligen undertecknad av denne. Ingen eftergift helt eller delvis av sådan rättighet eller påföljd förhindrar annat eller senare utövande eller åberopande av aktuell eller annan sådan rättighet eller påföljd.
- 14.7 Alla meddelanden och annan kommunikation i anledning av Avtalet ska vara skriftliga på svenska och ska anses ha mottagits av mottagande Part vid överlämnandet (om det levererats personligen), efter att mottagaren bekräftat mottagandet (vid kommunikation genom e-post, dock ska automatgenererade svar ej betraktas som en bekräftelse på mottagande), två bankdagar efter avlämnandet för befordran med bud (om det avlämnats till välrenommerat bud och budet lämnar bekräftelse på leverans) eller tre bankdagar efter avlämnande för postbefordran (om det skickats som rekommenderat brev med eller utan mottagningsbevis) till mottagande Parts nedan angivna adress (eller till sådan annan adress som mottagande Part meddelat avsändaren för detta ändamål).

Om till Säljaren:

Medicon Village Fastighets AB
Att. []
223 81 Lund
E-post: []

med kopia till Säljarens ombud:

Setterwalls Advokatbyrå
Att. Anders Frick
Box 4501, 203 20 Malmö
E-post: anders.frick@setterwalls.se

Om till Köparen:

Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag
Att. []
Box 2108, 220 02 Lund
E-post: []

med kopia till Köparens ombud:

Rosén Larsen Advokater AB
Att. Johanna Larsen
Adelgatan 9, 211 22 Malmö
E-post: johanna.larsen@rosenlarsen.se

- 14.8 Part får inte helt eller delvis överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet utan den andra Partens föregående skriftliga samtycke.

15. Tvistelösning och tillämplig lag

- 15.1 Tvist i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Regler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Om tvisteföremålets värde understiger 3 000 000 kronor ska SCC:s skiljedomregler för Förenklat Skiljeförfarande tillämpas. Skiljeförfarandet ska äga rum i Malmö. Förfarandet ska vara på svenska.
- 15.2 Om Parts rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet helt eller delvis överläts ska den till vilken överlåtelsen sker automatiskt vara bunden av skiljeklausulen i punkt 15.1 och sekretesskyldigheten enligt punkt **Fel! Hittar inte referenskälla..**
- 15.3 Avtalet, inklusive skiljeklausulen i punkt 15.1, ska tolkas och tillämpas i enlighet med svensk rätt.

Avtalet har upprättats i två exemplar på angivet datum, varav Parterna tagit var sitt.

Lund den ____ [] 2019

MEDICON VILLAGE FASTIGHETS AB

Lund den ____ [] 2019

LUNDS KOMMUNS PARKERINGS-
AKTIEBOLAG

[]

[]