

# TILLÄGGSAVTAL

## I. Bakgrund

Den 14 november 2016, § 285, beslutade kommunfullmäktige i Nacka att Nacka kommun ("Kommunen") skulle ingå avtal om överlåtelse av fastigheter ("Avtalet"), med särskilt åtagande för köparen att genomföra om-, ny- och tillbyggnad avseende fastigheter som används för skoländamål, till Hemsö Cullberg Holding AB, org nr 556932-8080. Samtliga förskolefastigheter kom att enligt särskild upprättad överenskommelse om partsbyte fördelas på Hemsö Nacka 1 KB, org nr 969780-4194 och övriga fastigheter fördelades i samma handling på Hemsö Baggen AB, org nr 556709-6812, Hemsö Båthöjden AB, org nr 559079-7642 och Hemsö Nackavillan AB, org nr 559079-7600 (tillsammans kallade "Hemsö").

### *1.1 Åtgärdande av eventuell radonförekomst på Båthöjdens boende och anmärkningar på lekplatsbesiktningar*

Enligt punkt 11.1(f) i Avtalet garanterar Kommunen per avtalsdag och tillträdesdag att byggnaderna på de fastigheter som överlåtits till Hemsö är uppförda och används i enlighet med erforderliga bygglov, gällande detaljplaner och övriga erforderliga myndighetstillstånd. Enligt punkt 11.1(k) i Avtalet garanterar Kommunen även att det för de fastigheter som överlåtits till Hemsö fackmässigt genomförts samtliga enligt lag, förordning, föreskrifter och myndighetskrav föreskrivna och godkända besiktningar, såsom lekplatsbesiktningar. Garantin innefattar även åtgärdande av eventuella anmärkningar från sådana besiktningar.

### *1.2 Gränsdragningslistor för privata hyresgäster*

I handling daterad den 30 januari 2017, bilaga 1, har Hemsö reklamerat avvikelser från Kommunens garantier (avvikande gränsdragningslistor för de privata hyresgästerna med förskoleverksamhet) med stöd av Avtalets punkter 11.2(a)-(d) och 11.3(d)-(e) och (h). Fastigheterna som berörs är:

- Tattby 2:24, tidigare del av Tattby 2:6 (Nyckelpigans förskola),
- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola),
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR),
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola) och
- Älta 75:16 (Svanens förskola)

### *1.3 Frys-, kylrum och krypgrunder*

Enligt punkt 17.4 i Avtalet har det ålegat Kommunen att i samråd med Hemsös tekniskt sakkunnige på Kommunens bekostnad utreda och i de fall åtgärder krävs på grund av risk för människors hälsa och/eller risk för skador på bygganden fackmässigt åtgärda *fyra stycken frys- och kylrum* med avseende på eventuell felaktig konstruktion (isolering m.m.) inom fastigheterna:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola),
- Mensättra 2:91 och 2:92 (tidigare Mensättra 2:1 Östbacka och Sandholmens förskola)
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola) och
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR)

och fyra stycken kryppgrunder med avseende på eventuell mögelförekomst inom fastigheterna:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola),
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR),
- \* Erstavik 26:603 (Krabbans förskola) och
- Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende)

\* På grund av tidigare felskrivning beträffande kryppgrund i besiktningsunderlag inför fastighetsförsäljningen, har Krabbans förskola ersatts med Sunnebo förskola.

#### 1.4 Övriga tekniska brister

Enligt punkt 17.5 i Avtalet har Kommunen tidigare åtagit sig att ersätta Hemsö för åtgärdande av tekniska brister i de överlåtna fastigheterna enligt Hemsös bedömning och anvisning med ett belopp om 8 000 000 kronor *exklusive moms*, att erläggas mot faktura.

#### 1.5 Förtjänst med anledning av stämpelskattebesparing

Enligt punkt 20.3 i Avtalet ska vid en eventuell stämpelskattebesparing i anledning av fastighetsbildning förtjänsten delas lika mellan Kommunen och Hemsö, efter avdrag för Hemsös kostnader för fastighetsbildningen. Hemsö har vad avser fastigheterna Mensättra 1:157 och Mensättra 1:19 ansökt om fastighetsreglering innebärande att hela Mensättra 1:157 överförs till Mensättra 1:19.

Köpeskilling Mensättra 1:157	105 300 000 kr
Stämpelskatt	4,25 %
Förrättningskostnad	25 863 kr
Besparing	$(105\,300\,000 * 4,25\%) - 25\,863 = 4\,449\,387$ kr
Fördelad besparing	$4\,449\,387/2 = 2\,224\,694$ kr

Reglering av punkt 1.5 sker enligt punkt 2.4.

Med anledning av punkt 1.1-1.5 har parterna härmed träffat följande överenskommelse.

## 2. Överenskommelse

### 2.1 Åtgärdande av eventuell radonförekomst Båthöjdens boende och anmärkningar på lekplatsbesiktningar

För åtgärdande av eventuell radonförekomst på Båthöjdens boende åtar sig Hemsö att bekosta och genomföra radonmätning. Vid eventuell radonförekomst åtar sig Kommunen att bekosta åtgärderna. Senast den 30 november 2017 ska på Kommunens bekostnad ansvarig besiktningsman redovisa om det kvarstår några anmärkningar på lekplatsbesiktningar (a- och b-anmärkningar). Om så är fallet åtar sig Hemsö att senast den 31 maj 2018 åtgärda eventuellt kvarstående anmärkningar på Kommunens bekostnad. Parterna ska snarast och senast före den 31 december 2017 komma överens om kostnaden för nämnda åtgärder och Hemsö ska fakturera Nacka härför enligt punkt 2.4 nedan.

## 2.2 Gränsdragningslistor för privata hyresgäster

För avvikelser i gränsdragningslistor för de privata hyresgästerna inom fastigheterna enligt ovan ska Kommunen ersätta Hemsö med **4 350 000 kronor inklusive moms** att erläggas mot faktura. Ersättningen avser tillkommande kostnader för invändigt och utvändigt underhåll och baseras på en total area om 3 088 kvadratmeter, en uppskattad kostnad om 79 kronor/kvm inklusive moms samt en avkastningsränta på 5,6 %.

## 2.3 Frys-, kylrum och krypgrunder

För frys- och kylrum enligt punkt 1.3 ovan överenskommer parterna att:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 250 000 kr exklusive moms.
- Mensätra 2:91 (Östbacka förskola): objektet hyrs tillbaka av Kommunen och eventuell felaktig konstruktion regleras genom tillägg till befintligt hyresavtal 31111 0100 00 om problem med kylrummet uppstår under hyrestiden. Kommunen finansierar eventuell åtgärd med maximalt 400 000 kr exklusive moms.
- Mensätra 2:92 (Sandholmens förskola): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 200 000 kr exklusive moms.
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 250 000 kr exklusive moms.
- Mensätra 1:84 (förskolan LÄR): ingen felaktig konstruktion.

För krypgrunder enligt punkt 1.3 ovan överenskommer parterna att:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola): ingen felaktig konstruktion.
- Mensätra 1:84 (förskolan LÄR): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 800 000 kr exklusive moms.
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 300 000 kr exklusive moms.
- Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende): Besiktning av krypgrund sker den 31 oktober 2017 med åtgärder och kostnadsförslag. Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 2 000 000 kr exklusive moms.

Total ersättning punkt 2.3 uppgår till **1 800 000 kr exklusive moms (krypgrund Båthöjden och kylrum Östbacka ej inkluderade. Besiktningsprotokoll avseende Båthöjdens boende ska snarast tillställas Hemsö, som redovisar kostnaden för åtgärdande).**

## 2.4 Total ersättning

Med anledning av punkt 1.2-1.4 och 2.1-2.3 ovan åtar sig Kommunen således att mot faktura senast den 31 december 2017 till Hemsö erlagga

- 4 350 000 kronor inklusive moms för avvikande gränsdragningslistor,
- 8 000 000 kronor exklusive moms, med avdrag för redan upparbetade och fakturerade belopp för åtgärdande av tekniska brister enligt punkt 17.5 i Avtalet,





- 1 800 000 kronor jämte belopp avseende Båthöjdens boende exklusive moms för åtgärdande av frys-, kylrum och krypgrunder enligt punkt 17.4 i Avtalet, samt
- belopp motsvarande kostnaden för åtgärdande av eventuella besiktningsanmärkningar avseende lekplatsbesiktningar.

Med anledning av punkt 1.5 ovan åtar sig Hemsö att mot faktura senast den 31 december 2017 till Kommunen erlägga

- 2 224 694 kr för stämpelskattebesparing.

I och med Kommunens och Hemsös undertecknande av detta tilläggsavtal är samtliga mellanhavanden mellan Kommunen och Hemsö med anledning av garanti kopplad till eventuell radonförekomst och lekplatsbesiktningar, reklamationen avseende avvikande gränsdragningslistor, frys-, kyl och krypgrunder enligt punkt 17.4 i Avtalet, tekniska brister enligt punkt 17.5 i Avtalet och stämpelskattebesparing enligt punkt 20.3 i Avtalet fullt och slutligt reglerade.

Tilläggsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Kommunen och Hemsö erhållit varsitt.

Nacka den

Stockholm den 9 november 2017

\_\_\_\_\_  
För Kommunen

  
\_\_\_\_\_  
För Hemsö Nacka 1 KB

Nils Styf


\_\_\_\_\_  
För Kommunen

  
\_\_\_\_\_  
För Hemsö Baggen AB

Nils Styf

  
\_\_\_\_\_  
För Hemsö Båthöjden AB

Nils Styf

  
\_\_\_\_\_  
För Hemsö Nackavillan AB

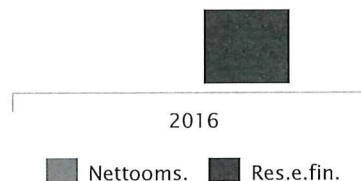
Nils Styf



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:38

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

**Org-/personnr:** 559079-7600  
**Företagsnamn:** Hemsö Nackavillan AB  
**Skatteregistrering:** Aktiv »



Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

### Registrerade funktionärer och firmatecknare

Inkom till Bolagsverket och gäller fr o m: 2017-02-20

Senaste funktionärsändring registrerad av Bolagsverket: 2017-02-22

#### Styrelse

Ledamot

Styf, Nils Javier

760527-9350

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Suppleant

Källén, Claes Rutger Olof

720510-0055

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

#### Övrig/a funktionär/er

Extern firmatecknare

Björkman, Nils Gustav

711008-6910

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare  
Cedergren, Nina Gunilla  
630604-0020  
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51  
STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare  
Nyhrén, Leif Rikard  
810310-0452  
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51  
STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

---

#### Revisor/er

Revisor  
Ernst & Young Aktiebolag  
556053-5873  
Box 7850, 103 99 STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Representeras av:  
630908-7275

Huvudansvarig revisor (auktoriserad)  
Ikonen, Peter Mikael  
630908-7275  
Drottninggatan 73 A, 111 36 STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

---

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
Björkman, Nils Gustav  
Cedergren, Nina Gunilla  
Källén, Claes Rutger Olof  
Nyhrén, Leif Rikard

Ordinarie ledamöter      Suppleanter

Verkligt antal:	1	1
Valt antal:	1	1
Lägst antal:	1	0
Högst antal:	5	5

---

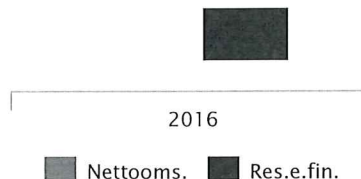
© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | [information.se@bisnode.com](mailto:information.se@bisnode.com)  
Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:37

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

**Org-/personnr:** 559079-7642  
**Företagsnamn:** Hemsö Båthöjden AB  
**Skatteregistrering:** Aktiv »



Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

### Registrerade funktionärer och firmatecknare

Inkom till Bolagsverket och gäller fr o m: 2017-02-20

Senaste funktionärsändring registrerad av Bolagsverket: 2017-02-21

#### Styrelse

Ledamot

Styf, Nils Javier

760527-9350

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Suppleant

Källén, Claes Rutger Olof

720510-0055

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

#### Övriga funktionärer

Extern firmatecknare

Björkman, Nils Gustav

711008-6910

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM



Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare  
Cedergren, Nina Gunilla  
630604-0020  
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51  
STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare  
Nyhrén, Leif Rikard  
810310-0452  
Mossvägen 13, 155 30 NYKVARN

Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

---

#### Revisor/er

Revisor  
Ernst & Young Aktiebolag  
556053-5873  
Box 7850, 103 99 STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Representeras av:

630908-7275

Huvudansvarig revisor (auktoriserad)  
Ikonen, Peter Mikael  
630908-7275  
Drottninggatan 73 A, 111 36 STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

---

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
Björkman, Nils Gustav  
Cedergren, Nina Gunilla  
Källén, Claes Rutger Olof  
Nyhrén, Leif Rikard

Ordinarie ledamöter

1

Suppleanter

1

Verkligt antal:		
Valt antal:	1	1
Lägst antal:	1	0
Högst antal:	5	5

---

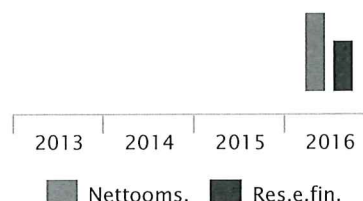
© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | [information.se@bisnode.com](mailto:information.se@bisnode.com)  
Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:37

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

**Org-/personnr:** 556709-6812  
**Företagsnamn:** Hemsö Baggen AB  
**Skatteregistrering:** Aktiv »



Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

### Registrerade funktionärer och firmatecknare

Inkom till Bolagsverket och gäller fr o m: 2017-02-20

Senaste funktionärsändring registrerad av Bolagsverket: 2017-02-22

#### Styrelse

Ledamot

Styf, Nils Javier

760527-9350

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Suppleant

Källén, Claes Rutger Olof

720510-0055

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

#### Övrig/a funktionär/er

Extern firmatecknare

Björkman, Nils Gustav

711008-6910

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare  
Cedergren, Nina Gunilla  
630604-0020  
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51  
STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare  
Nyhrén, Leif Rikard  
810310-0452  
C/O Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51  
STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

---

#### Revisor/er

Revisor  
Ernst & Young Aktiebolag  
556053-5873  
103 99 STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Representeras av:  
630908-7275

Huvudansvarig revisor (auktoriserad)  
Ikonen, Peter Mikael  
630908-7275  
Drottninggatan 73 A, 111 36 STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

---

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
Björkman, Nils Gustav  
Cedergren, Nina Gunilla  
Källén, Claes Rutger Olof  
Nyhrén, Leif Rikard

Ordinarie ledamöter      Suppleanter



Verkligt antal:	1	1
Valt antal:	1	1
Lägst antal:	1	0
Högst antal:	5	5

---

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | [information.se@bisnode.com](mailto:information.se@bisnode.com)  
Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:36

---

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

**Org-/personnr:** 969780-4194  
**Företagsnamn:** Hemsö Nacka 1  
Kommanditbolag  
**Skatteregistrering:** Aktiv »

---

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

**Registrerade funktionärer och firmatecknare**

Senaste funktionärsändring registrerad av

Bolagsverket: 2016-10-04

---

**Delägare**

Komplementär

Hemsö Komplementär AB

556951-8086

Box 24281, 104 51 STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Kommanditdelägare

Hemsö Norden Kommanditbolag

969769-2961

Box 24281, 104 51 STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Insats: 1 000,00 kr

---

**Revisor/er**

Revisor

Ernst &amp; Young Aktiebolag

556053-5873

Box 7850, 103 99 STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Representeras av:

630908-7275

Huvudansvarig revisor

Ikonen, Peter Mikael

630908-7275

c/o Ernst &amp; Young AB, Box 7850, 103 99

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

---

**Firmateckning**

Firman tecknas ensam av

komplementären



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:36

---

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

**Org-/personnr:** 556951-8086  
**Företagsnamn:** Hemsö Komplementär AB  
**Skatteregistrering:** Aktiv »

---

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

### Registrerade funktionärer och firmatecknare

Inkom till Bolagsverket och gäller fr o m: 2017-02-20

Senaste funktionärsändring registrerad av Bolagsverket: 2017-02-22

#### Styrelse

Ledamot

Styf, Nils Javier

760527-9350

c/o Hemsö fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Suppleant

Källén, Claes Rutger Olof

720510-0055

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

---

#### Övrig/a funktionär/er

Extern firmatecknare

Björkman, Nils Gustav

711008-6910

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM



Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare  
Cedergren, Nina Gunilla  
630604-0020  
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51  
STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare  
Nyhrén, Leif Rikard  
810310-0452  
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51  
STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

---

#### Revisor/er

Revisor  
Ernst & Young Aktiebolag  
556053-5873  
Box 7850, 103 99 STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Representeras av:  
630908-7275

Huvudansvarig revisor (auktoriserad)  
Ikonen, Peter Mikael  
630908-7275  
Drottninggatan 73 A, 111 36 STOCKHOLM  
Visa aktuella uppdrag  
Visa historiska uppdrag  
Visa hushållets uppdrag  
Visa folkbokföringsadress

---

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
Björkman, Nils Gustav  
Cedergren, Nina Gunilla  
Källén, Claes Rutger Olof  
Nyhrén, Leif Rikard

Ordinarie ledamöter      Suppleanter

Verkligt antal:	1	1
Valt antal:	1	1
Lägst antal:	1	0
Högst antal:	10	5

---

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | [information.se@bisnode.com](mailto:information.se@bisnode.com)  
Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB