

## TILLÄGGSAVTAL TILL FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Daterat nedan angivet datum mellan:

å ena sidan

**Nacka kommun**, org.nr 212000-0167, ("**Säljaren**" eller "**Kommunen**") och

å andra sidan

**Hemsö Baggen AB**, org. nr 556709-6812,  
**Hemsö Nacka 1 KB**, org. nr 969780-4194, och  
**Hemsö Båthöjden AB**, org. nr 559079-7642, samt  
**Hemsö Nackavillan AB**, org. nr 559079-7600 ("**Köparna**").

### 1. Bakgrund

1.1 Kommunen och Hemsö Cullberg Holding AB, 5569332-8080, har ingått ett fastighetsöverlåtelseavtal jämte bilagor, undertecknat av Hemsö Cullberg Holding AB den 28 september 2016 och av Kommunen den 1 december 2016, genom vilket Hemsö Cullberg Holding AB förvärvade ett antal fastigheter från Kommunen ("**Fastighetsöverlåtelseavtalet**"). Hemsö Cullberg Holding AB överlät på tillträdesdagen samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt Fastighetöverlåtelseavtalet till Köparna.

I Fastighetsöverlåtelseavtalet kom Parterna bland annat överens om att Köparna skulle uppföra en ny skolbyggnad inom den fastighet där Stavsborgsskolans nuvarande byggnad idag är belägen. Enligt Fastighetsöverlåtelseavtalet ska Kommunen avropa tre projekt (utöver Stavsborg även Ektorps och Sågtorps skolor, där de två senare rör ombyggnads- och tillbyggnadsprojekt) under en period av 36 månader efter tillträdesdagen om inte Parterna särskilt överenskommer om annat. Kommunen ska enligt Fastighetsöverlåtelseavtalet initiera ovan nämnda projekt under 2018.

1.2 Köparna har till Kommunen den 6 december 2017, i enlighet med Fastighetsöverlåtelseavtalet presenterat förslag till hyresavtal för den nya Stavsborgsskolan. För att teckna hyresavtal krävs beslut av Kommunens kommunstyrelse. Kommunstyrelsen har inte fattat beslut om att underteckna hyresavtal och anförde:

1. Den i ärendet ingående programhandlingen behöver ses över för en ökad yteffektivisering och de tänkta aktörerna måste ges möjlighet att påverka programmet.
2. Kommunen ska ha möjlighet att avvakta med att gå vidare med den planerade evakueringslösningen och att ingå hyresavtal till dess bygglov är beviljat, både för evakueringslösning och för den permanenta skolan, detta för att minimera kostnadsrisker.

3. Kommunstyrelsen uppdrar till stadsledningskontoret att återkomma med förslag till ny tidsplan och hur eventuella förgäveskostnader ska hanteras.

Med programhandling avses det lokalprogram som presenterades som en del av hyresavtalet. Med beviljat bygglov avses lagakraftvunnet bygglov och lagakraftvunnen detaljplan för idrottshallen.

- 1.3 Mot ovanstående bakgrund har Parterna denna dag träffat detta avtal om tillägg till Fastighetsöverlåtelseavtalet ("**Tilläggsavtalet**").
- 1.4 I den utsträckning definierade begrepp och uttryck används i Tilläggsavtalet ska de ha samma betydelse som i Fastighetsöverlåtelseavtalet.

## **2. Omarbetning av lokalprogrammet**

Det lokalprogram, som utgjorde del av förslag till hyresavtal, ska arbetas om under 2018. Arbetet leds av Kommunen i egenskap av framtida hyresgäst till den nya skolbyggnaden. Omarbetningen av lokalprogrammet sker i samarbete med den arkitekt Köparna avser att kontraktera för det fortsatta projekteringsarbetet. Köparnas kostnader för lokalprogramarbetet faktureras Kommunen månadsvis i enlighet med vad som framgår av punkten 6 nedan. Ett omarbetat lokalprogram ska vara klart senast den 30 juni 2018.

## **3. Projektering fram till bygglovshandlingar för den nya Stavsborgsskolan**

Med ändring av vad som framgår av punkten 1.2 första stycket första meningen i Bilaga 5 (underbilaga till Bilaga 15.2) till Fastighetsöverlåtelseavtalet, är Parterna överens om följande. Projekteringsarbetet - syftande till att framställa program- och bygglovshandlingar samt nödvändiga utredningar för att göra en ny projektkostnads kalkyl som ska ligga till grund för ett nytt hyresavtal avseende Stavsborgsskolan - ska under Köparnas ledning fortsätta när det omarbetade lokalprogrammet är färdigt. Innan projektering av bygglovshandlingar startar ska Kommunens ombud godkänna programhandlingen. Hyresavtal ska tecknas när lagakraftvunnet bygglov föreligger.

Vad gäller Köparnas kostnader för framtagande av nya programhandlingar, baserade på Kommunens omarbetade lokalprogram, så är parterna överens om följande. Kommunen ska senast i samband med att det omarbetade lokalprogrammet presenteras för Köparna överenskomma med Köparna om (och i så fall i vilken omfattning) kostnaderna ska faktureras Kommunen månadsvis på sätt som framgår av punkten 6 nedan, eller läggas till projektkostnaden i enlighet med Fastighetsöverlåtelseavtalet.

## **4. Projektering av handlingar för detaljplan till idrottshallen till Stavsborgsskolan**

Planarbetet för den nya idrottshallen sker med Köparna som byggherre. Med ändring av vad som framgår av punkten 1.2 första stycket första meningen i Bilaga 5

(underbilaga till Bilaga 15.2) till Fastighetsöverlåtelseavtalet, är Parterna överens om att lagakraftvunnen detaljplan ska föreligga innan hyresavtal tecknas. För det fall ny detaljplan inte medges ska kommunen anvisa ny plats för idrottshallen.

#### **5. Projektering fram till bygglovshandlingar för evakueringslösning**

Arbetet med projektering för evakueringslösning av Stavsborgsskolan fortsätter i säljarens regi. Kostnaderna för evakueringslösningen ska enligt punkten 4 i bilaga 5 (underbilaga till Bilaga 15.2) till Fastighetsöverlåtelseavtalet belasta Kommunen i dess helhet. Redan upparbetade kostnader och projekteringskostnader belastar i sin helhet Kommunen. I den mån köparen har upparbetade kostnader kan dessa faktureras efter avstämning mellan parterna.

#### **6. Fakturering m.m.**

Kommunen ska beredas full insyn i de avtal Köparna tecknar med konsulter och entreprenörer m.fl. Under hela avtalstiden ska tidredovisningar göras med dagböcker för de olika delprojekten. Fakturering av upparbetade kostnader för omarbetning av lokalprogramarbetet får ske månadsvis efter ekonomiavstämning mellan Köparna och Kommunen.

#### **7. Avrop av Projekt**

Av Fastighetsöverlåtelseavtalet punkten 16.1 (sista meningen) framgår att med avrop ska förstås den dag som Parterna ingår bindande och ovillkorat (såvitt avser erforderliga kommunala beslut) Projekthyresavtal. Det konstateras att Parterna, med ändring av vad som anges i punkten 16.1 (sista meningen), har kommit överens om en annan process för avrop. Avropsprocessen för ett Projekt ska anses initierad när Säljaren översänder ifyllt beställningsformulär till Köparen, vilket såvitt avser Stavsborgsskolan skedde 2017-06-08.

#### **8. Inga ytterligare förändringar**

Med reservation för Parternas överenskommelser i Tilläggsavtalet gäller Fastighetsöverlåtelseavtalet på oförändrade villkor.

---



Slutversion

Tilläggsavtalet har upprättats i fem (5) likalydande exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 27/3 2018

Nacka den

HEMSÖ BAGGEN AB  
HEMSÖ NACKA 1 KB  
HEMSÖ BÅTHÖJDEN AB  
HEMSÖ NACKAVILLAN AB

NACKA KOMMUN

---

Mats Gerdau

  
Gustav Björkman

  
Rutger Kellen