

# EXPLOATERINGSAVTAL

Fastigheterna Svartgarn 2:6 m.fl.

## Skåvsjöholm

2016

Rev 2017-02-06

Rev 2017-03-06

### Bilagor

Bilaga A	Karta över Exploateringsområdet
Bilaga B	Nya Skåvsjöholmsvägen
Bilaga 2.1(A)	Marköverlåtelse
Bilaga 2.1(B)	Köpekontrakt, förskoletomt
Bilaga 2.1(C)	Köpekontrakt, skoltomt
Bilaga 2.1(D)	Ansökan om fastighetsbildning för förskoletomt (inkl. kartbilaga)
Bilaga 2.1(E)	Ansökan om fastighetsbildning för skola (inkl. kartbilaga)
Bilaga 4.1	VA-servitut (inkl. karta över VA-utbyggnad (steg 1))
Bilaga 4.2(A)	VA-plan (Ritning R-51-1-101)
Bilaga 4.2(B)	VA-plan (Ritning R-51-1-102)
Bilaga 4.3(A)	Rättighetsupplåtelse för ÖSVAB
Bilaga 4.3(B)	Servitutsavtal inklusive karta
Bilaga 6.1.1	Dagvattenutredningar
Bilaga 6.1.6	Karta över de ledningar som ska läggas om (F-F2-D, blå markering)
Bilaga 6.1.13	Kartbilaga och preliminär tidsplan över utbyggnad av VA
Bilaga 7.1	Planeringsavtal Nya Skåvsjöholmsvägen
Bilaga 7.2	Kostnadskalkyl Nya Skåvsjöholmsvägen
Bilaga 8.1(C)	Illustrationsplan
Bilaga 10.2	Karta över befintliga ledningar
Bilaga 12.1	Utkast till borgensåtagande

# EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, (org.nr. 212000-2380) nedan kallad Kommunen, Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat ÖSVAB, och ägaren till exploateringsområdet, som utgör del av fastigheten Svartgarn 2:6, Skåvsjövikens Fastighets AB (org.nr. 556763-6567) nedan kallad Exploatören, har följande avtal träffats om exploatering av område ingående i detaljplan för Skåvsjöholm ("Avtalet"). Området, nedan kallat Exploateringsområdet, har på **Bilaga A** markerats med röd begränsningslinje.

## **Definitioner**

"**Allmänna anläggningar**" avser sådana väg- eller VA-anläggningar som tas över av Kommunen eller ÖSVAB

"**Exploatören**" avser Skåvsjövikens Fastighets AB, org.nr. 556763-6567

"**Exploateringsområdet**" avser del av fastigheten Svartgarn 2:6, enligt **Bilaga A**

"**Gemensamma anläggningar**" avser sådana väganläggningar som tas över av en eller flera gemensamhetsanläggningar

"**Kommunen**" avser Österåkers kommun

"**Bonava**" avser Bonava Sverige AB, org. nr. 556726-4121

"**Nya Skåvsjöholmsvägen**" avser väg markerad på **Bilaga B**

"**VA-Anläggningarna**" avser de allmänna VA-anläggningar som beskrivs i punkt 6.1.1 nedan

"**ÖSVAB**" avser Österåkersvatten AB, org.nr 556482-7946

## **Detaljplaner**

Exploateringsområdet och detta Avtal omfattar tre olika detaljplaner. Den huvudsakliga detaljplanen, "Skåvsjöholm", omfattar hela Exploateringsområdet utom (i) Nya Skåvsjöholmsvägen, vilken omfattas av detaljplanen "Nya Skåvsjöholmsvägen", och (ii) den skoltomt som utmarkerats i Bilaga 2.1 (C), vilken omfattas av detaljplanen "Skåvsjöholm etapp 2". När det i detta Avtal hänvisas till "detaljplanen" är det den huvudsakliga planen som avses om inte annat tydligt anges.

## **1 Förutsättningar, giltighet**

**1.1** Detta Avtal är endast giltigt under förutsättning att följande villkor uppfylls;

**att** kommunfullmäktiges antar detaljplan för Exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget till detaljplan, som genom beslut vinner laga kraft.

**att** ÖSVAB före kommunens beslut om antagande av plan, godkänner detta avtal i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma.

**att** Bonava Holding (som definieras nedan) tillträder och därmed blir ägare till aktierna i Exploatören enligt det i punkt 12.5 nedan omnämnda aktieöverlåtelseavtalet mellan Bonava Holding och Industrifacket Metall Fastighets AB.

- 1.2 Uppfylls ej ovanstående villkor senast tio år efter Avtalets undertecknande, eller så snart det står klart att villkoren inte kommer att uppfyllas, upphör Avtalet med omedelbar verkan och ingen av parterna ska vara ersättnings- eller skadeståndsskyldig mot de andra parterna.

## 2 Marköverlåtelse

- 2.1 Exploatören överlåter till Kommunen de områden som markerats med skraffering på bifogad karta, **Bilaga 2.1(A)**. Övriga villkor för marköverlåtelser framgår av bifogade köpekontrakt, **Bilaga 2.1(B)** och **Bilaga 2.1(C)** samt ansökan om fastighetsbildning, se **Bilaga 2.1(D)** och **Bilaga 2.1(E)**. Båda köpekontrakten skall undertecknas av Exploatören inför antagande av detaljplanen för "Skåvsjöholm". Kommunens intention är att påbörja byggnation av förskoletomten och skoltomten för att möta det behov av förskoleplatser respektive skolplatser som uppstår inom Exploateringsområdet. Det noteras särskilt att förskole- respektive skolverksamheten inte nödvändigtvis kommer att bedrivas i kommunal regi.
- 2.2 Inom 5 år efter tecknandet av köpekontraktet förbinder sig Kommunen att ansökan om bygglov för förskola ska inlämnas. Om så icke har skett och Exploatören har inlämnat ansökan om bygglov för minst 50 bostäder inom Exploateringsområdet, ska Exploatören äga rätt att återköpa fastigheten för förskoleändamål för samma köpeskilling som i Bilaga 2.1(B). Exploatören ska vid återköp även ersätta Kommunen för nödvändiga nedlagda kostnader i berörd fastighet, tex. dagvattenanläggning, kostnad för fastighetsbildning samt gatukostnadsavgift.
- 2.3 Inom 7 år efter tecknandet av köpekontraktet förbinder sig Kommunen att ansökan om bygglov för skola ska inlämnas. Om så icke har skett och Exploatören har inlämnat ansökan om bygglov för minst 100 bostäder inom Exploateringsområdet, ska Exploatören äga rätt att återköpa fastigheten för skoländamål för samma köpeskilling som i Bilaga 2.1(C). Exploatören ska vid återköp även ersätta Kommunen för nödvändiga nedlagda kostnader i berörd fastighet, tex. dagvattenanläggning, kostnad för fastighetsbildning samt gatukostnadsavgift.
- 2.4 Ovanstående gäller även om Kommunen inom i respektive stycke angiven tid fattar beslut om ändring av markanvändning inom de områden som i detaljplanen utlagts som skola.

## 3 Genomförande, fastighetsbildning

- 3.1 Senast en månad efter det att beslut om antagande av detaljplan för "Skåvsjöholm" respektive antagande av detaljplan för "Skåvsjöholm etapp 2" vinner laga kraft ska Kommunen ansöka om och bekosta sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av marköverlåtelser enligt punkt 2 ovan.
- 3.2 Exploatören ombesörjer att penninginteckning eller annan särskild rätt ej belastar de områden som ska överlåtas.

**3.3** Exploatören tar fram underlag och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder, som erfordras för exploateringsens genomförande, med undantag från vad som framgår av punkt 3.1 ovan.

#### **4 Upplåtelse av rättigheter**

**4.1** Inom Exploateringsområdet har ÖSVAB tidigare anlagt VA-anläggningar enligt servitutsavtal, **Bilaga 4.1**.

**4.2** Exploatören upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom Exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bilagd VA-plan, **Bilaga 4.2(A)** och **Bilaga 4.2(B)**.

**4.3** ÖSVAB ansöker om ledningsrätt enligt denna punkt 4 i enlighet med **Bilaga 4.3 (A)**. Servitutsavtal tecknas mellan Exploatören och Kommunen gällande dagvattendike samt damm i enlighet med **Bilaga 4.3(B)**.

**4.4** Om Exploatören överlåter fastighet inom Exploateringsområdet och rättigheten enligt andra stycket inte ännu inskrivits eller lantmäteriförrättning ej sökts, ska Exploatören i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om lantmäteriförrättning enligt ovan, alternativt tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser och nyttjanderätter såvitt avser dessa upplåtelser.

**4.5** Kommunen äger rätt att i samråd med exploatören, på egen bekostnad och med beaktande av nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder, inom allmän platsmark, park/dagvatten anlägga dagvattendamm anpassad för groddjur. Ingen ersättning skall utgå till någondera part för upplåtelsen av denna rättighet. Exploatören/blivande samfällighetsförening skall ej stå för eventuella underhållskostnader för dammen (se Bilaga 4.3(B))

#### **5 Elförsörjning**

**5.1** Vid exploateringsens anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa eldistributörens anvisningar.

**5.2** Om Exploatören inom Exploateringsområdet behöver ändra eller flytta befintliga elledningar ska Exploatören bekosta därigenom erforderliga arbeten.

**5.3** Exploatören upplåter till förmån för Elnätsägaren, EON Elnät, rätt att inom Exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för el.

## 6 VA-Anläggningar och vägar

- 6.1** För utbyggnad av VA-Anläggningarna inom Exploateringsområdet gäller följande:
- 6.1.1** Exploatören åtar sig att inom Exploateringsområdet bekosta och ansvara för projektering och utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenanläggning, enligt Bilaga 4.2(A) och 4.2(B), samt de dagvattenutredningar som framgår av **Bilaga 6.1.1** (gemensamt ”**VA-Anläggningarna**”). VA-Anläggningarna anläggs enligt av ÖSVAB godkänd bygghandling.
- 6.1.2** Exploatören och ÖSVAB är överens om att ABT 06 ska tillämpas mellan parterna vad gäller VA-Anläggningarna.
- 6.1.3** Den allmänna VA-infrastrukturen för Exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande VA-standard fastslagen av Roslagsvatten AB eller motsvarande. För att få granskningshandlingar godkända till bygghandlingar av ÖSVAB och möjliggöra en framtida överföring av VA-Anläggningarna från Exploatören till ÖSVAB ska projektering av VA-Anläggningarna granskas och skriftligen godkännas av ÖSVAB innan anläggningsarbeten får påbörjas. ÖSVAB åtar sig att genomföra granskningsarbetet inom 4 veckor från det att man erhållit projekteringshandlingar.
- 6.1.4** ÖSVAB:s godkännande befriar inte Exploatören från ansvaret för handlingarnas riktighet. ÖSVAB äger rätt att efter skriftlig anmälan utan kostnad avbryta sådana pågående exploateringsarbeten som utförs utan att godkännande lämnats enligt ovan, i avvaktan på att godkända arbetshandlingar inkommer.
- 6.1.5** Inom Exploateringsområdet svarar Exploatören för samtliga kostnader för anläggande av VA vilka uppkommer vid genomförandet av detaljplanen, inklusive ÖSVAB:s administrativa kostnader enligt den generella tariff som gäller för Kommunens beslutade tidsersättning.
- 6.1.6** Avsättningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten har anlagts enligt vad som framgår av **Bilaga 6.1.6**.
- 6.1.7** Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra de befintliga avsättningspunkternas läge. Exploatören ska under sådana omständigheter ersätta ÖSVAB för samtliga verifierade merkostnader som ÖSVAB har för upprättande av nya avsättningspunkter för VA.
- 6.1.8** I Exploatörens ansvar för dagvattenanläggningen ingår att innan överlämning ordna (i) tillträde till dike utanför Exploateringsområdet (sådant tillträde sker genom att Exploatören och ÖSVAB ingår avtal eller motsvarande om detta), samt (ii) upprustning av dikessystem enligt dagvattenutredningar Systemlösning för dagvattenhantering (rev 2015-06-30) och PM dagvattenutredning södra Skåvsjöholm (reviderad 2015-10-14). Exploatören ska bifoga skötselplan före överlämning av dagvattenanläggning. För det fall huvuddiken, infiltrationsdiken

och dagvattenledningar förläggs på kvartersmark ska ÖSVAB:s rättigheter till anläggningen säkerställas via ledningsrätt.

- 6.1.9** Exploatören ska anlägga och bekosta sådan förlängd nödbrädd från pumpstationen som krävs för att kunna anlägga strand inom Exploateringsområdet, och ska i förekommande fall ge in erforderlig anmälan om vattenverksamhet med anledning av detta.
- 6.1.10** Kommunen ansvar för att projektera, anlägga och bekosta dagvattenanläggningar inom de fastigheter Kommunen förvärvar enligt punkt 2 ovan.
- 6.1.11** Exploatören åtar sig att projektera, anlägga och bekosta omläggning av VA-anläggningar på sträcka F1-F2 som illustreras i Bilaga 6.1.6.
- 6.1.12** Kommunen åtar sig att kostnadseffektivt projektera samt anlägga och omlägga VA-anläggningar på sträcka F2-D, illustrerat i Bilaga 6.1.6.
- 6.1.13** Utbyggnaden av VA-Anläggningarna på allmän platsmark inom och i anslutning till Exploateringsområdet kommer att utföras i etapper i den ordningsföljd och omfattning som framgår av bifogad kartbilaga och preliminär tidsplan enligt **Bilaga 6.1.13**. Det noteras att tidplanen är preliminär och kan komma att förändras, men att Exploatören ansvarar för att i god tid initiera överenskommelse om etappvis övertagande av anläggningarna.
- 6.1.14** Innan VA-arbeten på respektive etapp påbörjas ska Exploatören ha utfört de förstärkningsåtgärder som krävs med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna inom Exploateringsområdet, till exempel kalkstabilisering eller motsvarande.
- 6.2** För utbyggnad av vägar inom Exploateringsområdet gäller följande:
- 6.2.1** Exploatören ansvarar för att anlägga och bekosta vägutbyggnad av lokal- och huvudgator inom Exploateringsområdet. Utbyggnaden kommer att ske etappvis enligt Bilaga 6.1.13, varvid det noteras att Nya Skåvsjöholmsvägen kommer att anläggas mot slutet av utbyggnadstiden.
- 6.2.2** Exploatören har skyldighet att samråda med de omgivande samfällighetsföreningarna samt med övriga intressenter och ledningsägare för t.ex. el, tele, bredband och belysning i erforderlig omfattning vid anläggande av anslutande vägnät.
- 7** **Detaljplan för Nya Skåvsjöholmsvägen**
- 7.1** Kommunen har åtagit sig att ha kommunalt huvudmannaskap för Nya Skåvsjöholmsvägen. En ny detaljplan behöver upprättas för att göra det möjligt. Exploatören står för kostnaden för framtagande av den nya detaljplanen. Ett separat planeringsavtal har för detta syfte tecknats mellan Kommunen och Exploatören, **Bilaga 7.1**.

- 7.2** Kommunen åtar sig att, i samråd med Exploatören, ansvara för upphandling av projektering, upphandling och utbyggnad av den infrastruktur på allmän platsmark inom detaljplanen för Nya Skåvsjöholmsvägen, där Kommunen ska bli huvudman, dvs. huvudgata och VA-anläggningar inklusive dagvattendike och erforderlig belysning. En uppskattning och fördelning av kostnaderna som Exploatören ska stå för redovisas i en kostnads kalkyl, **Bilaga 7.2**. Även byggherreadministration, mark- och förrättningskostnader samt andra eventuella nödvändiga och verifierade kostnader skall fördelas enligt kostnadsfördelningen i bilaga 7.2, dvs. Exploatören 70 % och Kommunen 30 %. Parterna är medvetna om att den slutgiltiga kostnaden kan avvika från den kalkylerade.
- 7.3** Exploatören ska kallas till projekteringsmöten och äger rätt att granska projekteringshandlingar för utbyggnad av väg- och VA-anläggningar mm.
- 7.4** Exploatören överlåter den mark inom Svartgarn 2:6 som enligt detaljplanen för Nya Skåvsjöholmsvägen utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för tekniska anläggningar (E2) till Kommunen utan ersättning.

## **8 Avgifter och betalningsföreskrifter mm.**

- 8.1** Exploatören respektive Kommunen ska till ÖSVAB erlægga följande ersättningar i form av anläggningsavgifter:
- A) För ÖSVAB:s redan utförda anläggningar avseende ny- och omanläggning av VA, spontning och grundförstärkning samt pumpstationer med mera ska Exploatören erlægga en ersättning om 4 000 000 kronor. Ersättningen förfaller till betalning när detaljplanen och fastighetsbildningen vunnit laga kraft, dock senast 3 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
- B) Anläggningsavgift (enligt ÖSVABS vid tidpunkten gällande VA-taxa enligt dess § 5.1 a, c, d eller motsvarande) utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna anläggningarna i exploateringsområdet, inklusive ÖSVABS administrativa kostnader. Dessa kostnader är kalkylerade till 13 700 000 kronor. Anläggningsavgiften faktureras av ÖSVAB en månad efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna, etappvis inom exploateringsområdet (i enlighet med Bilaga 6.1.13).
- i) En månad efter godkänd slutbesiktning köper ÖSVAB dessa för den faktiska kostnaden enligt ovanstående beskrivning (kalkylerade till 13 700 000 kronor).
- ii) Fakturering av anläggningsavgift respektive köpesumma kan ske etappvis i enlighet med Bilaga 6.1.13 efter överenskommelse initierad av Exploatören (enligt punkt 6.1.13). Innan fakturering och övertagande (enligt punkt 11) får anläggningen inte tas i bruk.
- C) Den sammanräknade huvudanläggningsavgiften (enligt ÖSVAB:s gällande VA-taxa enligt dess § 5.1b/5.8 eller motsvarande) för hela

exploateringsområdets alla byggrätter enligt illustrationsplan daterad 2015-06-08 (**Bilaga 8.1(C)**) uppskattas till 5 702 400 kronor (se nedan beräkning). Efter beviljandet av alla bygglov inom exploateringsområdet justeras huvudanläggningsavgiften i enlighet med slutliga antalet med bygglov beviljade byggrätter inom exploateringsområdet. Huvudanläggningsavgiften för respektive utbyggnadsetapp enligt Bilaga 6.1.13 kan i sin helhet faktureras, enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa, en månad efter det att det första beslutet om bygglov för byggnation av respektive etapp har vunnit laga kraft.

i) Enligt 2016 års VA-taxa (gäller from 2016-01-01) är den sammanräknade huvudanläggningsavgiften enligt dess § 5.8 för exploateringsområdets 135 byggrätter (friliggande bostadshus)  $52\,800 \cdot 0,8 \cdot 135 = 5\,702\,400$  kronor (exkl moms)

D) Exploatören ska ersätta ÖSVAB för omläggning av sträckan F2-D (Omläggning av vatten och spillvatten samt nyanläggning av dagvattenanläggning). Ersättning enligt faktisk kostnad.

E) För skola och förskola som byggs av kommunen tas anläggningsavgift ut enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. I det fall Exploatören bygger skola eller förskola ska tilläggsavtal tecknas med ÖSVAB.

**8.2** I och med 8.1 A), B), C), D) och E) ska fastigheterna inom exploateringsområdet anses ha erlagt den anläggningsavgift som ÖSVAB annars skulle ha uttagit för den bebyggelse som detta avtal omfattar (vatten, spillvatten och dagvatten). Samtliga ovanstående avgifter och kostnadsersättningar som ska erläggas till ÖSVAB är angivna exklusive moms, vid fakturering tillkommer lagstadgad moms.

**8.3** Exploatören ska till Kommunen erlægga följande ersättningar:

A) Ersättning om 1 300 000 kronor utgörande bidrag avseende kostnader för kommunala områdesgemensamma anläggningar och kontroll mm. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter det att första bygglov inom Exploateringsområdet vunnit laga kraft. Den ersättning som Exploatören erlägger utgör mervärdesskattefri gatukostnadsersättning.

## **9 Mervärdesskatt**

**9.1** Kommunen åtar sig att ersätta Exploatören för mervärdesskatt som belöper på anläggningar som övertas. Ersättningen ska dock begränsas till belopp som motsvarar vad Kommunen kan göra avdrag för enligt mervärdesskattelagen (1994:200) eller erhålla kompensation för enligt lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. Ersättning erläggs mot underlag i form av faktura, jämningshandling eller motsvarande handling som specificerar mervärdesskatten.

**9.2** Skatteverket kan enligt mervärdesskattelagen (1994:200) medge jämkning för Exploatörens ingående moms för anläggning som övertas i ÖSVAB:s



momspliktiga verksamhet. Exploatören ska i samband med överlåtelsen av anläggningen enligt punkt 8.1(B) överlämna en jämningshandling till ÖSVAB i enlighet med 8 a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen. För det fall jämningsmedges åtar sig ÖSVAB att ersätta Exploatören för den erhållna jämningsmomsen. Ersättningen ska dock begränsas till det belopp som motsvarar vad ÖSVAB faktiskt erhåller i kompensation från Skatteverket. Utbetalning till Exploatören sker senast tio arbetsdagar efter erhållen utbetalning från Skatteverket.

## **10 Befintliga anläggningar**

- 10.1** Innan Exploatören påbörjar arbeten avseende VA-Anläggningarna enligt punkt 6.1 ska de befintliga VA-ledningarna inom Exploateringsområdet som berörs av exploateringsarbetena eller transporter inom Exploateringsområdet skadebesiktigas genom filmning. Exploatören ansvarar för sammankallandet. I samband med slutbesiktning ska tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador vilka kan hänföras till exploaterings genomförande ska bekostas av Exploatören.
- 10.2** Befintliga VA-ledningar enligt **Bilaga 10.2** ska vara tillgängliga och i drift under tiden exploateringen genomförs enligt detta Avtal.

## **11 Besiktning och övertagande av VA-Anläggningarna**

- 11.1** För den del av VA-Anläggningarna som Exploatören för respektive etapp anlagt längs gator med enskilt huvudmannaskap ska ÖSVAB ges tillfälle att granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga sådan del av VA-Anläggningarna etappvis innan ansvaret för anläggningarna övergår till ÖSVAB. Granskningstiden uppgår till tre veckor.
- 11.2** Funktionsprov ska utföras och bekostas av Exploatören före anmälan om slutbesiktning. Slutbesiktning ska utföras på fullt färdiga anläggningar (vägar ska vara färdiga till och med AG-nivå). Exploatören ska senast två veckor före slutbesiktning kalla till förbesiktning och kompletterande slutbesiktning på färdiga exploateringsanläggningar.
- 11.3** Exploatören ska till ÖSVAB i samband med kallelse till slutbesiktning överlämna relationshandlingar. Relationsritningarna ska levereras digitalt i PDF- och Auto CAD-format i RH2000 respektive Sweref 99 18 00. Relationshandlingarna ska bestå av plan- och profilritningar.
- 11.4** En månad före garantitidens utgång ska Exploatören kalla ÖSVAB till garantibesiktning av respektive anläggningsetapp. Om sådan begäran framställs senare, förlängs garantitiden lika lång tid som försening av kallelsen. Ansvar samt garantitider gäller enligt ABT 06. Exploatören garanterar att ingen inflyttning för respektive utbyggnadsetapp sker innan slutbesiktning av den del av VA-anläggningarna som avser aktuell etapp är avslutad och godkänd och ett övertagande har skett. Om inflyttning trots detta skulle ske står Exploatören för ÖSVAB:s samtliga därmed uppkomna kostnader.

- 11.5** ÖSVAB övertar ansvaret för VA-anläggningarna först när godkända relationshandlingar har inkommit, när slutbesiktningen är godkänd och när samtliga avgifter enligt punkt 8.1 är betalda. Övertagande sker så snart samtliga ovan nämnda åtaganden är genomförda.
- 11.6** ÖSVAB äger vid behov, på Exploatörens bekostnad och i enlighet med Kommunens generella tariff, rätt att utföra nödvändig kontroll av Exploatörens uppförande av VA-Anläggningarna under byggtiden.
- 11.7** Exploatören bekostar samtliga besiktningensarbeten som behöver utföras enligt detta Avtal.

## **12 Säkerheter**

- 12.1** Exploatören ska till Kommunen och ÖSVAB gemensamt ställa en säkerhet om 3 000 000 kr. Säkerheten ska ställas ut senast det datum detaljplanen vinner laga kraft och huvudsakligen i den form som framgår av **Bilaga 12.1**.
- 12.2** När samtliga anläggningar som ska lämnas över till Kommunen respektive ÖSVAB godkänts vid slutbesiktning ska säkerheten nedsättas till 1 500 000 kr.
- 12.3** Säkerheten återlämnas när garantitiden gått ut och Exploatören fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal.
- 12.4** Säkerheten enligt ovan ska bestå av borgen från Industrifacket Metall, som för närvarande (genom sitt helägda dotterbolag Industrifacket Metall Fastighets AB) är indirekt ägare av Exploatören.
- 12.5** Industrifacket Metall Fastighets AB, som äger samtliga aktier i Exploatören, har den 23 januari 2012 ingått ett avtal med Bonava Holding 10 AB, org. nr 556845-8821 ("**Bonava Holding**"), om överlåtelse av samtliga aktier i Exploatören. Tillträdet av aktierna i Exploatören är villkorat och tillträde av aktierna har ännu inte skett. Parterna är överens om att den av Industrifacket Metall enligt föregående stycke utställda borgen, senast vid den tidpunkt då Bonava Holding tillträder aktierna i Exploatören, ska utgå och ersättas av en motsvarande borgen från Bonava Holdings moderbolag, Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380. Kommunen respektive ÖSVAB godkänner härmed att ett sådant utbyte av säkerhet sker och att Industrifacket Metall därigenom således befrias från sin borgen.

## **13 Överlåtelse**

- 13.1** Exploatören äger rätt att efter Kommunens och ÖSVAB:s skriftliga godkännande överföra detta Avtal till annat bolag som ingår i den koncern eller företagsgrupp som Exploatören tillhör. Sådant skriftligt godkännande ska inte nekas utan skälig anledning.
- 13.2** Om Avtalet överförs till annat bolag än som avses i punkt 13.1 ovan ska den borgen som utställts i enlighet med punkt 12 bytas ut mot en ny borgen, utställd av samme borgensman, till säkerhet för den nya Exploatörens rätta fullgörande

av skyldigheterna enligt detta Avtal. I sådant fall ska Kommunen och ÖSVAB ge sitt skriftliga godkännande till sådan överlåtelse.

-----

Detta Avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Åkersberga 2017 -

Åkersberga 2017 -

ÖSTERÅKERS KOMMUN

ÖSVAB

.....  
Michaela Fletcher  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Mikael Algvere  
Verkställande direktör

.....  
Fredrik Nestor  
Exploateringschef

Skåvsjöholm 2017 -

Skåvsjöholm 2017 -

SKÅVSJÖVIKEN FASTIGHETS AB

SKÅVSJÖVIKEN FASTIGHETS AB

.....  
Gunilla Gustavsson

.....  
Ulf Andersson

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....