

Exploateringsavtal

Kanalterrassen

Berörda fastigheter: Berga 7:2, Berga 11:1, Berga 11:18, Berga 11:19, Berga 11:20, Berga 11:76, Berga 12:1, Hacksta 1:5, Hacksta 1:17 och Hacksta 5:1

Parter: Österåkers kommun, Berga 11:20 i Åkersberga AB, Österåkersvatten AB

2025-09-15

Bilagor:

Bilaga A	Exploateringsområde
Bilaga B	Intrångskarta
Bilaga C	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga D	Skedesplan alternativ 1
Bilaga E	Rivning av byggnader
Bilaga F	Tidplan alternativ 2
Bilaga G	Skedesplan alternativ 2
Bilaga H	Kostnadsfördelning alternativ 2
Bilaga I	Tidplan alternativ 3
Bilaga J	Skedesplan alternativ 3
Bilaga K	Kostnadsfördelning alternativ 3

Innehållsförteckning

§ 1	BAKGRUND	4
§ 2	EXPLOATERINGSOMRÅDE OCH TIDIGARE AVTAL	5
§ 2.1	Exploateringsområde	5
§ 2.2	Tidigare avtal	5
§ 3	MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR	5
§ 3.1	Marköverlåtelser mellan Kommunen och Exploatören	5
§ 3.2	Övriga marköverlåtelser (ej part i Avtalet)	5
§ 3.3	Fastighetsbildning	6
§ 3.4	Tillträde och nyttjanderätt	6
§ 3.5	Servitut	6
§ 3.6	Gemensamhetsanläggningar	7
§ 3.7	Ledningsrätt	7
§ 4	UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR	7
§ 4.1	Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap	7
§ 4.2	Allmänna VA-anläggningar	9
§ 5	UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ENSKILDA ANLÄGGNINGAR	10
§ 5.1	Allmänt om byggnation på kvartersmark	10
§ 5.2	Befintliga byggnader och anläggningar	11
§ 5.3	Dagvatten	11
§ 5.4	Avfallshantering	11
§ 5.5	Parkering	11
§ 5.6	Ledningar för el, telekommunikation mm	12
§ 5.7	Bullerskydd	12
§ 5.8	Brandvatten	12
§ 6	VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE	12
§ 6.1	Etapindelning, tidplan och samordning	12
§ 6.2	Byggytor och byggetablering	15
§ 6.3	Markföroreningar	15
§ 6.4	Geoteknik	15
§ 6.5	Fornlämningar	16
§ 6.6	Byggtrafik och störningar	16
§ 6.7	Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden	17
§ 7	INTERNA KOSTNADER, SÄKERHET	18
§ 7.1	Plankostnader	18
§ 7.2	Interna kostnader	18
§ 7.3	Säkerhet	18
§ 8	ÖVRIGT	19
§ 8.1	Relationshandlingar	19
§ 8.2	Tillstånd, lov, godkännande	19
§ 8.3	Information, marknadsföring	19
§ 8.4	Överlåtelse av hela eller delar av Fastigheterna	19

§ 8.5	Överlåtelse av detta avtal.....	20
§ 8.6	Skadestånd och hävning.....	20
§ 8.7	Dröjsmålsränta	21
§ 8.8	Ändringar och tillägg	21
§ 8.9	Tvist	21
§ 8.10	Vite	21
§ 8.11	Exploatörens garantier	22
§ 8.12	Giltighet.....	22

UTKAST

Exploateringsavtal

Detta avtal om exploatering inom detaljplan för **Kanalterrassen** i Österåkers kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. **Österåkers kommun** (212000-2890), 184 86 Åkersberga, som ägare av fastigheterna Berga 11:1, Berga 12:1, Hacksta 1:5 och Hacksta 5:1, nedan kallad **Kommunen**
 2. **Berga 11:20 i Åkersberga AB** (556888-6047), Box 104, 237 32 Bjärred, som ägare av fastigheterna Berga 7:2, Berga 11:18, Berga 11:19, Berga 11:20, Berga 11:76 och Hacksta 1:17, nedan kallad **Exploatören**
 3. **Österåkersvatten AB** (556482-7946), dotterbolag till Roslagsvatten AB, Box 437, 184 26 Åkersberga, nedan kallad **ÖSVAB**
- I det följande gemensamt benämnda **Parterna** och envar **Part**

§ I BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus i varierad höjd och utformning med lokaler i bottenvåning i ett centralt läge med närhet till centrum och kollektivtrafik. Planförslaget innebär en utökning av de centrala delarna av Åkersberga norrut längs Åkers kanal och Centralvägen, i enlighet med översiktsplanen och i linje med Sverigeförhandlingen. Planförslaget möjliggör totalt ca 18 000 kvm BTA för bostäder och lokaler, varav minst 250 kvm utgör lokalyta. Antalet planerade bostäder uppskattas till ca 200 st.

Syftet är att skapa en stadsmässig, variationsrik och uppbruten bebyggelse med småstadskaraktär längs Centralvägen, där bebyggelsen anpassas både till gaturummet vid Centralvägen men också till kanalrummet. Målet är att skapa en attraktiv och trygg stadsmiljö med mötesplatser i form av platsbildningar längs Centralvägen och kanalen samt ett mindre torg mellan husen.

Utöver detta syftar planen till att bidra till en utveckling av en del av Centralvägen som huvudstråk och utveckla den till en mer stadsmässig och trafiksäker gata med bland annat förbättrad tillgänglighet för gående och cyklister.

Syftet är också att tillgängliggöra Åkers kanal för allmänheten, säkerställa och utveckla ett attraktivt och grönt parkområde längs med kanalen, för att möjliggöra och knyta ihop strandpromenaden längs östra sidan av kanalen som en del av fortsatt utveckling av hela "*Stadspark Åkers Kanal*".

För fullföljande av åtaganden för genomförandet av detaljplanen för Kanalterrassen har Parterna träffat detta Avtal.

Med bakgrund i planläggningen förutsätts Avtalet reglera de åtgärder som erfordras av respektive Part för ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ansvarsfördelning av samtliga åtgärder samt finansiering av dessa åtgärder.

§ 2 EXPLOATERINGSOMRÅDE OCH TIDIGARE AVTAL

§ 2.1 Exploateringsområde

Syftet med Avtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplan för Kanalterrassen, nedan kallad **Detaljplanen** med därtill hörande plan- och genomförandebeskrivning.

Exploatören är ägare till fastigheterna Berga 7:2, Berga 11:18, Berga 11:19, Berga 11:20, Berga 11:76 samt Hacksta 1:17, samtliga nedan kallade **Fastigheterna**. Kommunen är ägare till fastigheterna Berga 11:1, Berga 12:1, Hacksta 1:5 och Hacksta 5:1. Exploatören avser att låta uppföra bebyggelse inom det område som i det följande kommer att benämnas **Exploateringsområdet** och är markerat med heldragen begränsningslinje på kartan i Bilaga A. Exploateringsområdet omfattar en areal om ca 20 608 kvm.

§ 2.2 Tidigare avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören 2016-09-12 och tilläggsavtal tecknat 2021-03-11.

§ 3 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

§ 3.1 Marköverlåtelser mellan Kommunen och Exploatören

§ 3.1.1 Exploatören överlåter mark för allmänna platser till Kommunen

Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen de delar inom Fastigheterna som i Detaljplanen utgör allmän plats och teknisk anläggning (e-område) till Kommunen. Områdena utgör cirka 4 365 kvm och finns markerade på intrångskarta, Bilaga B.

§ 3.1.2 Kommunen överlåter kvartersmark till Exploatören

Kommunen överlåter den kommunalt ägda marken inom Detaljplanen som utgör kvartersmark, till Exploatören. Området omfattar ca 32 kvm och finns markerat på karta i Bilaga B. Som ersättning för överlåtelsen ska Exploatören erlägga TVÅHUNDRASEXTIOFEMTUSEN (265 000) kronor. Ersättning erläggs inom 30 dagar efter att fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Ersättningen ovan ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från oktober 2025 (basår) till senast kända månadsindex vid erläggande av köpeskillingen. Omräkning sker endast vid en ökning av KPI.

Exploatören, som har besiktigat området ovan, förklarar sig härmed godta områdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i området.

§ 3.2 Övriga marköverlåtelser (ej part i Avtalet)

Inom Exploateringsområdet finns mark planlagd som allmän plats (Gata), men som inte ägs av Exploatören. Berörda fastigheter är Berga 11:4, Berga 11:8, Berga 11:30, Berga 11:74, Hacksta

1:3, Hacksta 1:4, Hacksta 1:21, Hacksta 1:66 samt Hacksta 1:8. Dessa områden ska överföras till Kommunen inom ramen för en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning enligt denna paragraf. Kostnaderna för markinlösen och lantmäteriförrättning fördelas enligt principen i § 4.1.1.

§ 3.3 Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning enligt § 3.1. Exploatören undertecknar ”Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering”, Bilaga C, inför antagande av Detaljplanen och Kommunen undertecknar efter det att Detaljplanen fått laga kraft. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering ska innehålla fastighetsbildning i enlighet med § 3.1.1 och § 3.1.2. Ansökan ska ske senast 3 månader efter det att Detaljplanen fått laga kraft. Exploatören står för alla kostnader förenade med fastighetsbildning enligt § 3.1.

Övriga för Fastigheterna nödvändiga lantmäteriförrättningar, ansöks och bekostas av Exploatören.

All mark lämnas fri från in-teckningar.

§ 3.4 Tillträde och nyttjanderätt

Tillträde enligt § 3.1.1 och § 3.1.2 sker när fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft eller vid den tidpunkt som parterna kommer överens om.

I avvaktan på formellt tillträde äger Kommunen rätt att påbörja arbeten, i de områden som kommer att överlätas, så snart detta Avtal signerats av båda Parter dvs innan fastighetsbildningsbeslutet har fått laga kraft.

§ 3.5 Servitut

Om Exploatören anser det vara nödvändigt att placera anläggningsdelar (till exempel stuprör, dräneringar eller dagvattenledningar) på allmän platsmark, så skall lägen för sådana anläggningsdelar överenskommas med Kommunen i förväg, samt regleras genom servitutsavtal.

Nedan beskrivs befintliga servitut som behöver ändras eller upphävas. Listan nedan är ej uttömmande utan kan komma att kompletteras i senare skede.

- Avtalsservitut dagvattenledning (01-IM4-79/7915.1), belastar Berga 7:2 till förmån för Margretelund 16:95. Servitutet ska upphävas då ny dagvattenlösning anläggs.
- Officialservitut väg (0117-84/59.1), belastar Berga 11:19 till förmån för Berga 11:76. Servitutet ska upphävas då det inte bedöms fylla någon funktion.
- Avtalsservitut vatten- och avloppsledningar (01-IM4-70/10058), belastar Berga 7:2, Berga 11:1, Hacksta 11:17, Berga 11:19, Berga 11:20 och Berga 11:76 till förmån för Roslagsvatten. Servitutet ska ändras då anslutning kommer att ske från ledning i Centralvägen.

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av förrättningar enligt anläggningslagen eller fastighetsbildningslagen för ändring, upphävande och inrättande av övriga erforderliga servitut som krävs för detaljplanens genomförande.

§ 3.6 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av förrättningar enligt anläggningslagen för inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar som krävs för Exploateringsområdets genomförande, exempelvis för avfallshantering och parkeringslösningar.

§ 3.7 Ledningsrätt

§ 3.7.1 Nybildning av ledningsrätt

Exploatören medger att ÖSVAB, eller den som ÖSVAB sätter i sitt ställe eller samförläggande ledningsägare, erhåller ledningsrätt för ledningar inom Exploatörens fastigheter inom Exploateringsområdet. Särskilt markupplåtelseavtal upprättats i detta syfte.

ÖSVAB ansöker om ledningsrätt för allmänna VA-anläggningar. Exploatören svarar för förrättningskostnaderna.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

§ 4.1.1 Delfinansierad av Exploatör

Kommunen ansvarar för projektering på bygghandlingsnivå, upphandling och anläggande av allmän plats inom delområde 1, 2 och 4, enligt Bilaga D, skedesplan alternativ 1, inom Exploateringsområdet.

Exploatören ska till Kommunen dels erlägga 50 % av de faktiska kostnaderna för anläggande av parkmark, delområde 4, utmed kanalen. Dels erlägga 70 % av de faktiska kostnaderna för anläggande av övrig allmän platsmark, delområde 1 och 2, inom Exploateringsområdet, enligt Bilaga D. All allmän plats ska anläggas enligt Kommunens tekniska handbok eller enligt med Kommunen överenskommen standard. I de faktiska kostnaderna ingår samtliga kostnader föranledda av anläggandet av allmän plats såsom upphandling, projektering, erforderliga utredningar och undersökningar, byggledning, samordning, utbyggnad mm inklusive Kommunens interna arbete enligt § 7.2 Fakturering av kostnaderna för allmän plats sker löpande. Fakturering sker kvartalsvis förutom i utbyggnadsskedet då fakturering sker månadsvis. I samband med entreprenadstart delges Exploatören en betalplan av Kommunen. Betalplanen utgår från entreprenörens betalplan.

Efter det att alla åtaganden enligt detta Avtal är genomförda och säkerheten enligt § 7.3 är återlämnad, är Exploatören såsom ägare till Fastigheterna befriad från gatukostnadsersättning kopplad till Detaljplanen.

§ 4.1.2 Finansierad av exploatör

Kommunen ansvarar för projektering av delområde 3, Exploatören står för kostnaden för projekteringen. Exploatören ansvarar för och bekostar 100 % av utbyggnaden av allmän plats, delområde 3, enligt Bilaga D, skedesplan alternativ 1, i enlighet med av Kommunen framtagna bygghandling. All allmän plats ska anläggas enligt Kommunens tekniska handbok eller enligt överenskommen standard. När anläggningen är färdigställd överläts den utan kostnad till Kommunen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Exploatören om detta samt bekostar loven.

Fram till dess allmänna anläggningar, (delområde 3), utförda enligt ovan, överlämnas till Kommunen är Exploatören gentemot allmänheten ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de till Exploateringsområdet hörande allmänna anläggningar och områden som inom Exploateringsområdet utgör allmän plats.

Krävs anpassningar av anläggningar utanför Exploateringsområdet men som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa. Projekterade handlingar avseende anpassningar ska godkännas av Kommunen innan utbyggnad. Sådana handlingar ska tillställas Kommunen för granskning och godkännande, varvid fyra veckors granskningstid ska anses skäligt.

Godkännandet av Kommunen innebär inte övertagande av ansvar för handlingarna. Detta gäller även för reviderade handlingar. Exploatören svarar för erforderliga ändringar och kostnader föranledda av brist i handlingarna.

Kommunen ska bjudas in till och ta del av protokoll från byggmötena. Avsteg från projekteringshandlingarna ska samrådaskom och godkännas av Kommunen. Kommunen ska bjudas in till och delges protokoll från syner och besiktningar som görs under utförandet av allmänna anläggningar.

Exploatören utser besiktningsman för entreprenadbesiktning av allmänna anläggningar. Kommunen delges besiktningsutlåtande.

Kommunen utser besiktningsman för övertagandebesiktning. Kallelse till övertagandebesiktning samt överlämnande av relationshandlingar i original till Kommunen skall ske senast 4 veckor innan övertagandebesiktningen.

Exploatörens åtagande beträffande utförandet av arbeten skall anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen. Från och med denna dag garanterar Exploatören att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och varor i två år och utförande under fem år.

Exploatören och Kommunen ska båda delta på garantibesiktningen. Fel eller skador uppkomna av fel i entreprenaden som uppstår inom garantitiden ska skyndsamt meddelas Exploatören, som ansvarar för att felet avhjälpas inom skälig tid. Om så inte sker har Kommunen rätt att åtgärda fel på Exploatörens bekostnad.

§ 4.1.3 Offentlig konst

Exploatören ska bidra till konstnärlig utsmyckning inom Exploateringsområdet genom att till Kommunen erlagga ett belopp om FYRAHUNDRATUSEN (400 000) kronor.

Beloppet ska erläggas 30 bankdagar efter det att bygglov beviljats för hus A. Kommunen fakturerar ersättningen till Exploatören.

Konsten behöver anpassas till de tekniska förutsättningarna på platsen. Samordning ska ske mellan samtliga teknikområden.

§ 4.1.4 Skötsel av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats efter iordningställandet.

§ 4.2 Allmänna VA-anläggningar

ÖSVAB är VA-huvudman i Österåkers kommun och ansvarar i detta projekt för projektering, upphandling och anläggande av den allmänna VA-anläggning som krävs för exploaterings genomförande. VA-utbyggnad ska samordnas med Kommunens utbyggnad av allmän plats. Exploateringen ska anslutas till allmänt VA gällande dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anläggs enligt den bygghandling som upprättas av Kommunen eller ÖSVAB i samråd med exploatören. Exploatören förbinder sig att till ÖSVAB lämna underlag för projektering avseende förbindelsepunkters läge inför framtagande av bygghandlingen. Exploatören kan sen efter överenskommelse med ÖSVAB begära ändring av förbindelsepunkternas läge. Exploatören ska då ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för ändring av förbindelsepunkter.

I samband med genomförandet av denna exploatering behöver ÖSVAB förnya/uppgradera VA-ledningar som löper längs Centralvägen. Dessa arbeten ska samordnas med övrigt genomförande i denna exploatering. Själva förnyelsen/uppgraderingen bekostas av ÖSVAB.

Exploatören ska till ÖSVAB erlagga anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt Österåkers kommuns vid varje tillfälle gällande VA-taxa § 5.8:

a) avgift motsvarande ÖSVABs kostnader för genomförande av den allmänna VA-anläggning som anges i denna punkt, § 4.2. Avgiften betalas löpande månadsvis för ditintills upparbetade kostnader.

b) en avgift per lägenhet enligt VA-taxa § 5.1d. Avgiften faktureras löpande baserat på beviljade bygglov.

Tidigare erlagda avgifter per lägenhet enligt 2025 års VA-taxa för dricksvatten och spillvatten. Avgiften nedan är inkl. moms:

Berga 11:18	5.1d	4 st
Berga 11:19	5.1d	1 st
Berga 11:20	5.1d	4 st
Berga 11:76	5.1d	1 st
Berga 12:1	Ingen tidigare erlagd avgift inom detaljplanen	
Berga 7:2	5.1d	12 st
Hacksta 1:17	5.1d	1 st

Anläggningsavgifter för dagvatten är inte tidigare erlagt för någon fastighet.

c) avgift till ett belopp motsvarande ÖSVABs kostnader för genomförande av nya förbindelsepunkter för tänkt exploatering längs Centralvägen. Här ingår bortkoppling av VA-ledningar från fastigheten Hacksta 1:20 som idag förbinder fastigheterna inom exploateringen till allmänt VA. Bortkopplade VA-ledningar inom exploateringen tillfaller Exploatören.

d) avgift motsvarande ÖSVABs administrativa kostnader enligt § 7.2. Avgiften betalas löpande månadsvis för ditintills upparbetade kostnader.

Avgifter under denna paragraf erläggs med moms.

§ 5 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ENSKILDA ANLÄGGNINGAR

§ 5.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och anläggande av samtliga anläggningar inom kvartersmark vilket omfattar bland annat bebyggelse och ledningar.

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats.

Exploatören ska ansvara för och bekosta projektering och utförande av de återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark som är en följd av Exploatörens entreprenadarbeten på kvartersmark. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard. Exploatören ska inhämta Kommunens godkännande av samtliga handlingar som ligger till grund för återställande- och anslutningsarbetena. Exploatören ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställnings- och anslutningsarbetena är färdigställda. Vid ej godkänd besiktning har Kommunen rätt att åtgärda del på Exploatörens bekostnad.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

§ 5.2 Befintliga byggnader och anläggningar

Exploatören ansvarar för och bekostar rivning av byggnader inom Fastigheterna. Byggnader belägna inom blivande allmän platsmark, se rödmarkerat på Bilaga E, behöver erhålla rivningslov för att erforderlig fastighetsbildning enligt § 3.1.1 ska kunna genomföras. Rivning av byggnader måste vara genomförd senast två år efter erhållet rivningslov. I det fall rivning inte genomförs av Exploatören inom angiven tid har Kommunen rätt att genomföra rivning inom allmän plats på Exploatörens bekostnad.

§ 5.3 Dagvatten

Exploateringsområdet kommer att ingå i Kommunens verksamhetsområde för dagvatten fastighet och dagvatten gata.

Dagvattenhanteringen för kvartersmarken bör renas och fördröjas inom kvartersmark i största möjliga mån

§ 5.4 Avfallshantering

Angöringsplatser för sedvanliga avfallsfordon ska anläggas i möbleringszonens angöringsytor längs Centralvägen. Avfallsrum ska placeras så att en god arbetsmiljö ska kunna säkerställas och att risken för olyckor minimeras vid tillträde och transporter.

§ 5.5 Parkering

Boende- och besöksparkering ska lösas i parkeringsgarage på kvartersmark. Parkeringsplatser för besökare möjliggörs även i möbleringszonen längs med Centralvägen. Exploatören förbinder sig att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal i plan- och genomförandebeskrivningen. För besöksparkering kan tillgodoräknas kantstensparkering som tillskapas inom detaljplaneområdets gatumark. Parkering för rörelsehindrade placeras i parkeringsgarage, om möjligt i anslutning till hiss och trapphus. För de verksamhetslokaler som möjliggörs ska det beredas parkeringsmöjligheter för de anställda i parkeringsgaraget.

Under förutsättning att mobilitetslösningar som bilpool och cykelpool införs är bilparkeringstalet för Kanalterrassen är 0,57 parkeringsplatser per 100 m² BTA på kvartersmark inkluderat 0,1 besöksparkeringsplatser per 100 m² BTA för besökande. Kommunen rekommenderar en bilpoolsplats per 4000 m² BTA. Parkeringsplatser för cykel motsvarande en och en halv plats per 100 m² BTA ska möjliggöras. Minst 75 % av parkeringsplatser för cyklar ska möjliggöras inomhus. Inom föreslagen bebyggelse föreslås cyklar i huvudsak inrymmas i bostadshusens parkeringsgarage och kompletterande platser kan anordnas i gatuplan.

Om inte mobilitetslösningar enligt ovan eller motsvarande kan redovisas i samband med bygglovsansökan gäller det i plan- och genomförandebeskrivningen angivet p-tal.

§ 5.6 Ledningar för el, telekommunikation mm

Kommunen ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom och i anslutning till Exploateringsområdet som är nödvändig till följd av exploateringen.

Om fjärrvärmenätet byggs ut i Centralvägen föreslås Exploatören ansluta till detta.

Exploateringsområdet avser att ansluta till befintligt elnät. Vid exploaterings anslutning till elnätet ska E.ON Sverige AB:s anvisningar följas. Befintlig luftledning ska i samband med ombyggnation av Centralvägen markförläggas. Kostnaden fördelas i enlighet med § 4.1.1.

För att möjliggöra elanslutning av Exploateringsområdet behöver en transformatorstation anläggas av E.ON inom Exploateringsområdet. Exploatören bekostar transformatorstationen.

Exploateringsområdet avser att ansluta till befintlig tele- och IT-infrastruktur.

Exploatören rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, tele mm enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 5.7 Bullerskydd

Exploatören ansvarar för och bekostar de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

§ 5.8 Brandvatten

Exploatören skall beakta tillgången på brandvatten vid projektering och genomförande. Projektering skall göras med hänsyn till Storstockholms Brandförsvars, SSBF, ”Vägledning vid utformning av system för brandvattenförsörjning från brandposter, alternativsystem och branddammar” (VL 2014-12 Brandvattenförsörjning). Exploatören, eller av denne anlitade konsulter, skall vid behov samråda med SSBF.

Exploatören åtar sig att bekosta alla eventuella ändringar av befintligt brandvattenförsörjningssystem inom Exploateringsområdet som exploateringen kräver.

§ 6 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 6.1 Etappindelning, tidplan och samordning

Exploatören, Kommunen och ÖSVAB har gemensamt upprättat en etappindelning och huvudtidplan för hela exploateringen, se nedan. Om någon Part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga Parter informeras om detta utan fördröjning.

Kommunen ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av detaljplanen samordnas mellan Parterna. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för Parterna under projektering och genomförande.

Om skeden inträffar då såväl Exploatören, Kommunen och/eller ÖSVAB har pågående entreprenader, och om dessa angränsar, ska samordning ske.

Eventuella konsekvenser vid avvikelser ska redovisas.

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att påverkas av oförutsägbara händelser under detaljplaneskedet och därmed även påverka förutsättningarna för genomförandet. Parterna ska fortlöpande gemensamt revidera tidplanen vid behov.

Parterna ska verka för att Exploateringsområdet byggs ut inom Detaljplanens genomförandetid. Det finns beroenden mellan utbyggnad av kvartersmark och allmän plats. Det är inte möjligt att färdigställa Centralvägen i sin helhet utan att Exploatören har färdigställt grundläggningen på kvartersmark. Exploatören förbinder sig därför att slutföra sina arbeten på kvartersmark senast enligt de sluttider som anges för respektive etapp enligt huvudtidplanen. Risk för avvikelser från tiderna som anges i huvudtidplanen ska skyndsamt meddelas den andre Parten. Exploatören ska stå merkostnad som uppstår för Kommunen och/eller ÖSVAB om sluttider ej kan hållas, såvida inte avvikelsen beror på faktor utom Exploatörens kontroll.

De angivna tiderna i huvudtidplanen är avhängiga av att myndighetstillstånd ges.

Utifrån scenariot att utbyggnad på kvartersmark kan ske på olika sätt har 3 olika tidplaner samt skedesplaner tagits fram. Huvudtidplan avser utbyggnad av alla byggnader (hus A, B och C) och redovisas nedan. Tidplan, skedesplan och kostnadsfördelning avseende utbyggnad av hus A och B, men utan hus C (alternativ 2) anges i Bilaga F, G och H. Skulle inga hus byggas gäller tidplan, skedesplan och kostnadsfördelning enligt Bilaga I, J och K.

Skulle ytterligare utbyggnadsalternativ, utöver de 3 ovan angivna, ska Kommunen och Exploatören komma överens om ny tidplan och tillhörande skedesplan och kostnadsfördelning.

Om 2029-08-15 passeras utan att p18 (se nedan i huvudtidplanen) påbörjats gäller tidplan alternativ 2 med tillhörande skedesplan och kostnadsfördelning, Bilaga F, G och H.

Om 2031-08-15 passeras utan att p13 påbörjats gäller tidplan alternativ 3 med tillhörande skedesplan och kostnadsfördelning, Bilaga I, J och K.

Huvudtidplan alternativ 1. Allt byggs enligt plan

I det fall laga kraft förskjuts så förskjuts även p9 och p15. P11 och p19 påverkas ej av ändrad tid för laga kraft.

	Händelse	Tidpunkt	Ansvar
p1	Laga kraft detaljplan Kanalterrassen	preliminärt kvartal 4 2025	Kommunen
p2	Ansökan om rivningslov	p1 + handläggningstid	Exploatören
p3	Ansökan marköverlåtelse och fastighetsbildning	p1 + tre månader (inlämnande av ansökan) + handläggningstid	Kommunen
p4	Rivning av befintliga byggnader + sanering	p2 + genomförandetid	Exploatören
p5	Ansökan bygglov etapp 1 (hus A)		Exploatören
p6	Ansökan bygglov etapp 2 (hus B)		Exploatören
p7	Laga kraftvunnet bygglov etapp 1 (hus A)	p5 + handläggningstid	Exploatören
p8	Laga kraftvunnet bygglov etapp 2 (hus B)	p6 + handläggningstid	Exploatören
p9	Projektering Centralvägen byggväg (inkl. VA)	p7, dock påbörjad senast 2029-08-15	Kommunen
p10	Projektering Centralvägen, färdigställande	p7	Kommunen
p11	Projektering park	p7, dock påbörjad senast 2028-07-01	Kommunen
p12	Byggnation Centralvägen byggväg (inkl. VA)	p9, dock påbörjad senast 2032-08-15 + genomförandetid	Kommunen
p13	Byggnation etapp 1 (hus A)	p7 + genomförandetid	Exploatören
p14	Byggnation etapp 2 (hus B)	p8 + genomförandetid	Exploatören
p15	Byggnation Centralvägen, färdigställande	p14 + genomförandetid, dock påbörjad senast 2032-08-15	Kommunen
p16	Ansökan bygglov etapp 3 (hus C)		Exploatören
p17	Laga kraftvunnet bygglov etapp 3 (hus C)	p16 + handläggningstid	Exploatören
p18	Grundläggning etapp 3 (hus C)	p17 + genomförandetid, dock färdigställt senast 2030-01-01	Exploatören
p19	Byggnation etapp 3 (hus C)	p18 + genomförandetid	Exploatören
p20	Byggnation park	p11, påbörjas senast 2030-01-01 + genomförandetid	Kommunen
p21	Byggnation Centralvägen vid etapp 3	p19	Exploatören

§ 6.2 Byggytor och byggetablering

Exploatörens byggetablering ska i första hand ske inom Exploatörens fastigheter. Om Exploatören behöver nyttja kommunal mark under byggtiden ska Exploatören ansöka om detta i god tid och samråda med Kommunen om lämplig plats. Parterna ska komma överens om villkor för sådan upplåtelse. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt Kommunens vid varje tidpunkt gällande taxa. Exploatören ska även ansöka om godkännande av TA-plan samt grävstillstånd hos Kommunen.

§ 6.3 Markföroreningar

Kommunen eller ÖSVAB ansvarar inte för markföroreningar inom Fastigheterna. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella kompletterande markmiljöutredningar och provtagningar samt de efterbehandlingsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen i blivande kvartersmark och i den mark som överläts från Exploatören till Kommunen.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän platsmark där Kommunen är fastighetsägare ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt § 4.1.1. Exploatören bekostar dock erforderliga efterbehandlingsåtgärder i sin helhet i det fall markföroreningar framkommer i den mark som överläts genom fastighetsreglering till Kommunen.

Uppkommer länsvatten från grundläggning inom kvartersmark hanteras och bekostas det av Exploatören.

§ 6.4 Geoteknik

Kommunen eller ÖSVAB ansvarar inte för de geotekniska markförhållandena inom Fastigheterna.

Marken inom Fastigheterna består till största del av lera och gyttjelera.

All typ av förändring av mark- eller grundvattennivå ska undvikas innan markförstärkning har genomförts och erforderlig bärrighet uppnåtts. Markförstärkning ska genomföras med största möjliga försiktighet och all belastning på marken, till exempel etablering av pålmaskin, grävmaskin etc. ska föregås av riskbedömning och kompletterande beräkningar som säkerställer att tillräcklig bärrighet uppnås. Innan etablering av tex. mobilkran ska geotekniker kontaktas för att kontrollera bärförmåga.

Vid behov av uppfyllnader under eller utanför påldäck ska detta totalkompenseras för.

Innan grundläggning på berg påbörjas ska bergsakkunnig besiktiga bergets yta.

Vid pålningsarbeten ska hänsyn tas till totalstabilitet mot kanalen. Den mest skonsamma pålningsmetoden ska användas i närheten av kanalen.

Exploatören står för alla kostnader kopplade till undersökningar och åtgärder på kvartersmarken. Kostnader kopplade till allmän plats fördelas i enlighet med § 4.1.1.

Innan exploatören ansöker om bygglov ska följande handlingar skickas till Kommunens Infrastruktur och Anläggningsavdelning för påseende:

- Bygglovshandlingar kopplade till bygglovsansökan
- Geoteknisk utredning och beräkningar för grundläggning av hus och kvartersmark som visar på erforderlig säkerhetsfaktor gällande bärrighet och stabilitet i såväl byggskede som permanent skede
- APD-plan (arbetsplatsdispositionsplan)

Om Exploatören inte skickar över ovan nämnda handlingar innan ansökan om bygglov ska Exploatören erlägga vite om HUNDRATUSEN (100 000) kronor (basmånad oktober, 2025) per påbörjad månad till Kommunen fram till dess att handlingar inkommit. Vite förfaller till betalning omedelbart när den vitesgrundande omständigheten inträffar om Exploatören inte vidtar rättelse inom två (2) veckor från Kommunens anmodan. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt när vitet förfaller till betalning genom användning av KPI eller det index som kan komma ersätta det.

§ 6.5 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder fördelas i enlighet med § 4.1.1.

§ 6.6 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Kommunen ansvarar för att informera blåljusverksamhet om planerat arbete. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Kommunen ansvarar för att informera Trafikförvaltningen om planerat arbete som kan påverka busstrafiken på Centralvägen. Exploatören ska informera Kommunen om eventuella trafikavstängningar senast 3 veckor i förväg. Vid eventuella oplanerade/akuta avstängningar tar Exploatören själv kontakt med Trafikförvaltningen och informerar. Parternas ambition är att stänga av båda körfälten på Centralvägen, från korsningen med Bergavägen fram till Tvärvägen. Vardera Part ansvarar för och bekostar upprättande av trafikordningsplaner för sina respektive arbeten samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning. Upplåtelse av allmän plats kräver polistillstånd och debiteras enligt Kommunens vid varje tidpunkt gällande taxa

§ 6.7 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Före och efter att Exploatören påbörjar entreprenadarbeten på kvartersmark ska Parterna genomföra en gemensam syn av allmänna anläggningar, träd och vegetation inom Exploateringsområdets allmänna platsmark i syfte att dokumentera eventuella skador som uppkommer under entreprenaden samt komma överens om förebyggande åtgärder som Exploatören behöver vidta för att undvika skador. Vid denna syn överenskommes även vilka träd på allmän platsmark som ska bevaras. Kommunen kallar till den gemensamma synen. Skulle skada uppstå på Kommunens anläggningar har Kommunen rätt att återställa detta på Exploatörens bekostnad. Skada på träd och vegetation beläggs med vite enligt nedan.

Inom en av Fastigheterna finns en gammal ihålig ek som bedöms ha höga naturvärden. De delarna av Centralvägen och nerfarten till garaget som berör ekens rötter kan efter utredning utformas med fundament som minimerar påverkan på rötterna. Innan planerade åtgärder utförs ska dessa godkännas av sakkunnig på Kommunen. Har erforderliga skyddsåtgärder för den skyddsvärda eken inom Fastigheterna ej vidtagits innan Exploatörens byggnation ska Exploatören erlægga vite om FEMHUNDRATUSEN (500 000) kronor. Om skador uppkommer på ekens grenar med en grövre tjocklek än 10 cm i diameter i brottet orsakat av exploateringen, ska Exploatören erlægga vitesbelopp om ENMILJON (1 000 000) kronor. Uppkommer skador på ekens rötter, större än 3 cm i diameter, orsakat av exploateringen ska Exploatören erlægga vite om TVÅMILJONER (2 000 000) kronor. Om eken fälls, utan givet tillstånd från länsstyrelsen, ska Exploatören erlægga vite om TREMILJONER (3 000 000) kronor.

För övriga träd gäller: träd över stamdiameter 10 cm vid 1,3 m ovan mark på planlagd/planerad parkmark och naturmark får ej skadas under byggnation. Exploatören ska på erforderligt sätt skydda träd och vegetation genom att avgränsa arbetsområdet. Vid överträdelse som innebär att träd skadas, avlägsnas eller dör under byggtiden eller inom två år efter färdigställd byggnation ska Exploatören utge vite till Kommunen. För träd ska vitesbelopp beräknas utifrån *Ekonomisk värdering av återskaffningskostnaden för träd – Alnarpsmodellen 2.2 (ISBN 978-91-576-8914-6)*. Vitesbelopp beräknas för varje skadat träd. Om flera träd skadas utgörs vitesbeloppet av summan för alla skadade träd.

Under fåglars häckningsperiod (1 april – 15 juli) får träd ej avverkas inom Exploatörens kvartersmark samt allmän platsmark, för att inte riskera störa eller skada ägg, ungar eller ruvande fåglar. Om Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, avverkar träd under den häckningsperiod som anges ovan utgår vite med TVÅHUNDRAFEMTIO TUSEN (250 000) kronor/träd.

Kommunen har ansökt om tillstånd för vattenverksamhet kopplat till genomförande av allmän plats och fått tillstånd för detta enligt Mark- och miljödomstolens beslut 2024-10-23.

§ 7 INTERNA KOSTNADER, SÄKERHET

§ 7.1 Plankostnader

Exploatören erlägger planavgift i enlighet med Plankostnadsavtalet. Ingen ytterligare ersättning skall utgå för detaljplanearbetet.

§ 7.2 Interna kostnader

Kommunen och ÖSVAB kommer att fakturera Exploatören för Kommunens och ÖSVABs arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta Avtal. Beloppet faktureras löpande.

Ersättningen innefattar tidsåtgång för Kommunens och ÖSVABs byggbolag, Roslagsvatten, medverkande tjänstemän och externt anlitade personal, exempelvis för byggläsnad, projektering, samordning, utbyggnad, besiktning, granskning av levererade handlingar och uppföljning av detta Avtal samt kontroll av allmänna anläggningar och återställningsarbeten. I ersättningen ingår även Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Grund för debitering av kostnader utgör Kommunens vid varje tidpunkt gällande plan- och bygglovstaxa.

§ 7.3 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Exploatören enligt detta Avtal, ska erforderliga säkerheter, som Kommunen och ÖSVAB kan godkänna ställas. Exploatören har ett ekonomiskt åtagande enligt detta Avtal. Exploatören ska för detta åtagande ställa säkerhet i form av bankgaranti från svensk systemviktig bank eller annan likvärdig säkerhet som Kommunen och ÖSVAB kan godkänna. Säkerheten till Kommunen ställs ut vid tre tillfällen:

1. I samband med signering av detta Avtal ska Exploatören överlämna säkerhet till Kommunen till ett belopp om ENMILJON (1 000 000) kronor samt en säkerhet till ÖSVAB till ett belopp om FEMHUNDRATUSEN (500 000) kronor.
2. När detaljplanen får laga kraft ska Exploatören överlämna säkerhet till Kommunen till ett belopp om TVÅMILJONER (2 000 000) kronor samt en säkerhet till ÖSVAB till ett belopp om ENMILJON (1 000 000) kronor. Säkerheten ska överlämnas senast 1 vecka efter beslut om laga kraft.
3. Innan annonsering av första entreprenaden avseende allmän plats ska Exploatören överlämna säkerhet till Kommunen till ett belopp om TJUGOMILJONER (20 000 000) kronor samt en säkerhet till ÖSVAB till ett belopp om ELVAMILJONER (11 000 000) kronor. Kommunen meddelar Exploatören datum för annonsering senast en månad innan detta sker.

Om Exploatören inte ställer säkerhet vid givna tidpunkter enligt punkt 2 respektive punkt 3 ovan ska Exploatören erlägga vite om TJUGOMILJONER (20 000 000) kronor.

Preliminärt framtagen säkerhet (år 2025) ska årligen nuvärdesberäknas med vid var tidpunkt gällande samhällsekonomiska diskonteringsränta för närvarande 3,5%.

Exploatören äger rätt att återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till belopp motsvarande återstående skyldigheter, i takt med betalning av Kommunen och ÖSVAB fakturerade belopp för utförda arbeten.

I det fall tidplan 3 aktualiseras har Kommunen/Österåkersvatten rätt att omförhandla säkerheten utifrån prognosticerad entreprenadkostnad.

§ 8 ÖVRIGT

§ 8.1 Relationshandlingar

Exploatören svarar för att relationshandlingar upprättas gällande de delar av allmän plats som utförs av Exploatören. Relationshandlingar ska levereras enligt Kommunens tekniska handbok. Relationshandlingarna ska överlämnas senast 4 veckor innan övertagandebesiktning till Kommunen utan ersättning.

§ 8.2 Tillstånd, lov, godkännande

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs för de arbeten som Exploatören utför.

§ 8.3 Information, marknadsföring

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen och ÖSVAB kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet inom Exploateringsområdet.

§ 8.4 Överlåtelse av hela eller delar av Fastigheterna

I det fall fastighet, eller del av fastighet, inom Fastigheterna övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo (med undantag för sådan mark som ska överföras till Kommunen enligt § 3.1), eller om kontrollen över Exploatören genom aktieöverlåtelse överförs till tredje man, förbinder sig Exploatören, vid vite motsvarande kostnaderna för kvarstående förpliktelser enligt Avtalet), tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelse enligt detta Avtal, intill dess att förpliktelserna är fullgjorda, genom att i varje avtal angående överlåtelse med denna införa följande bestämmelse:

"Köparen förbinder sig att i av Österåkers kommun påfordrade delar efterkomma mellan Österåkers kommun, Österåkersvatten och Exploatören träffat Exploateringsavtal inom Kanalterrassen. Exploateringsavtalet bifogas som kopia. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandling. Sker inte detta ska köparen utge vite till Österåkers kommun och/eller

Österåkersvatten motsvarande kostnaderna för kvarstående förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Motsvarande åvilar varje ny köpare.”

Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbelopp fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören ska samråda med Kommunen och ÖSVAB om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Omedelbart efter det att fastighet, eller del av fastighet, inom Fastigheterna övergått i annan ägo, ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen om förändringen. Om Exploatören inte informerar Kommunen om förändringen inom 30 dagar efter genomförd förändring ska Exploatören erlægga ett vite om ETTHUNDRATUSEN (100 000) kronor (bas månad oktober 2025) per påbörjad 30-dagarsperiod från och med dag 31 efter det att överlåtelsehandlingen undertecknats och fram till att informationen skriftligen delgivits Kommunen.

Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtal kvarstår, även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Fastigheterna, intill dess att även Exploateringsavtalet, inklusive de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av det, överläts i sin helhet enligt § 8.5. Vad som här stadgas gäller till och med att Exploatören har uppfyllt sina skyldigheter enligt detta Avtal, inklusive de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av det.

Viten enligt denna paragraf ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt när vitet förfaller till betalning genom användning av KPI eller det index som kan komma att ersätta det.

§ 8.5 Överlåtelse av detta avtal

Detta Avtal, eller del av Avtal, får inte av Exploatören överlåtas till annan part utan Kommunens och ÖSVABs skriftliga medgivande.

Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen och ÖSVAB godtagbar säkerhet. Säkerheten ska ställas av bolag eller bank som Kommunen och ÖSVAB dessförinnan har godkänt. Säkerheten kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen och ÖSVAB dessförinnan godkänt. Förslag till säkerhet ska överlämnas till Kommunen och ÖSVAB i samband med att Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande avseende partsbytet.

Exploatören ska i god tid informera Kommunen om att Exploateringsavtalet avses överlåtas på annan part.

§ 8.6 Skadestånd och hävning

Brister Exploatören i det rätta fullgörandet av sina förpliktelser enligt Avtalet äger Kommunen och/eller ÖSVAB rätt till ersättning för skada på grund av avtalsbrottet (skadestånd).

Om Exploatören på ett väsentligt sätt bryter mot Avtalets bestämmelser eller mot de krav och förutsättningar som följer med Avtalet samt inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter skriftligt påpekande från Kommunen och/eller ÖSVAB, har Kommunen rätt att häva Avtalet. Hävningsrätten är oberoende av rätten till skadestånd.

Uppsägningen av Avtalet ska delges motparten skriftligen och innefatta redogörelse för de omständigheter som Kommunen och/eller ÖSVAB åberopar till grund för hävning.

Att Avtalet upphör ska inte befria Exploatören från vid tillfället kvarstående och icke uppfyllda åtaganden eller förpliktelser gentemot Kommunen och/eller ÖSVAB.

§ 8.7 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande Avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 8.8 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta Avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av berörda Parter.

§ 8.9 Tvist

Tvist mellan Kommunen, ÖSVAB och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta Avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

§ 8.10 Vite

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen och/eller ÖSVAB erlägga vite i enlighet med detta Avtal.

Viten regleras under §§ 6.4, 6.7, 7.3, 8.4 samt 8.10.

Om ej annat anges under vitesbestämmelse i respektive paragraf ovan gäller att vite förfaller till betalning om rättelse inte påbörjas och arbete vidtagits senaste tio bankdagar efter att Kommunen anmodat Exploatören att utföra rättelse. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen och/eller ÖSVAB alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen och/eller ÖSVAB lider på grund av Exploatörens avtalsbrott.

§ 8.11 Exploatörens garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta Avtal och att detta Avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
2. Verkställandet av Avtalet och fullförandet av Exploatörens förpliktelser under detta Avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta Avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta Avtal mot Kommunen och/eller ÖSVAB.

§ 8.12 Giltighet

Detta Avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- dels Kommunfullmäktige antar detaljplanen senast 2026-06-30, i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget för Exploateringsområdet, genom beslut som vinner laga kraft.
- dels Kommunfullmäktige godkänner Avtalet senast 2026-06-30, genom beslut som vinner laga kraft.
- dels ÖSVAB, före kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen, godkänner Avtalet i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma.

(Signatursida följer)

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum _____

För Österåkers kommun

För Berga 11:20 i Åkersberga AB

Ort, datum

Ort, datum

Namn
Titel

Namn
Titel

Ort, datum

Ort, datum

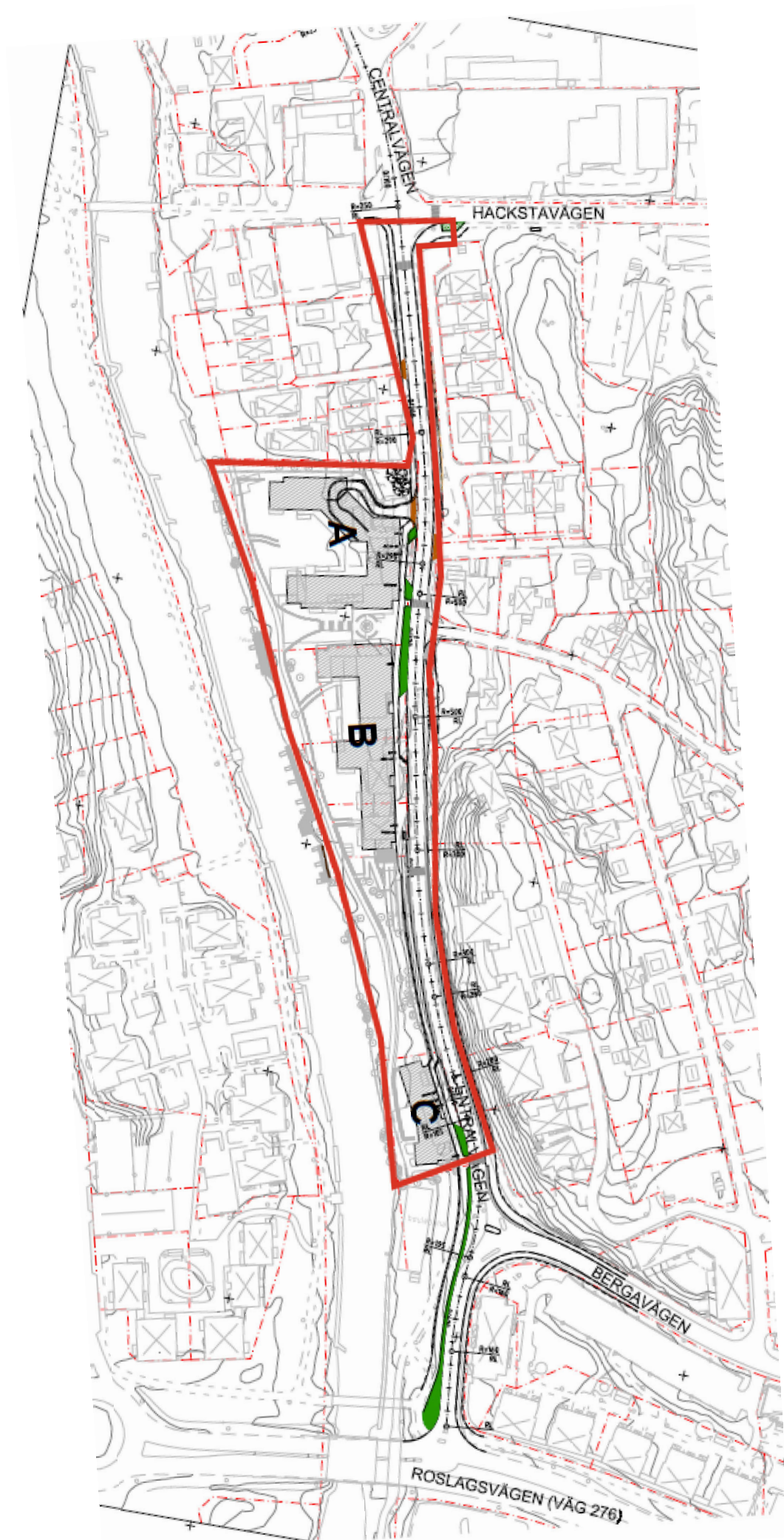
Namn
Titel

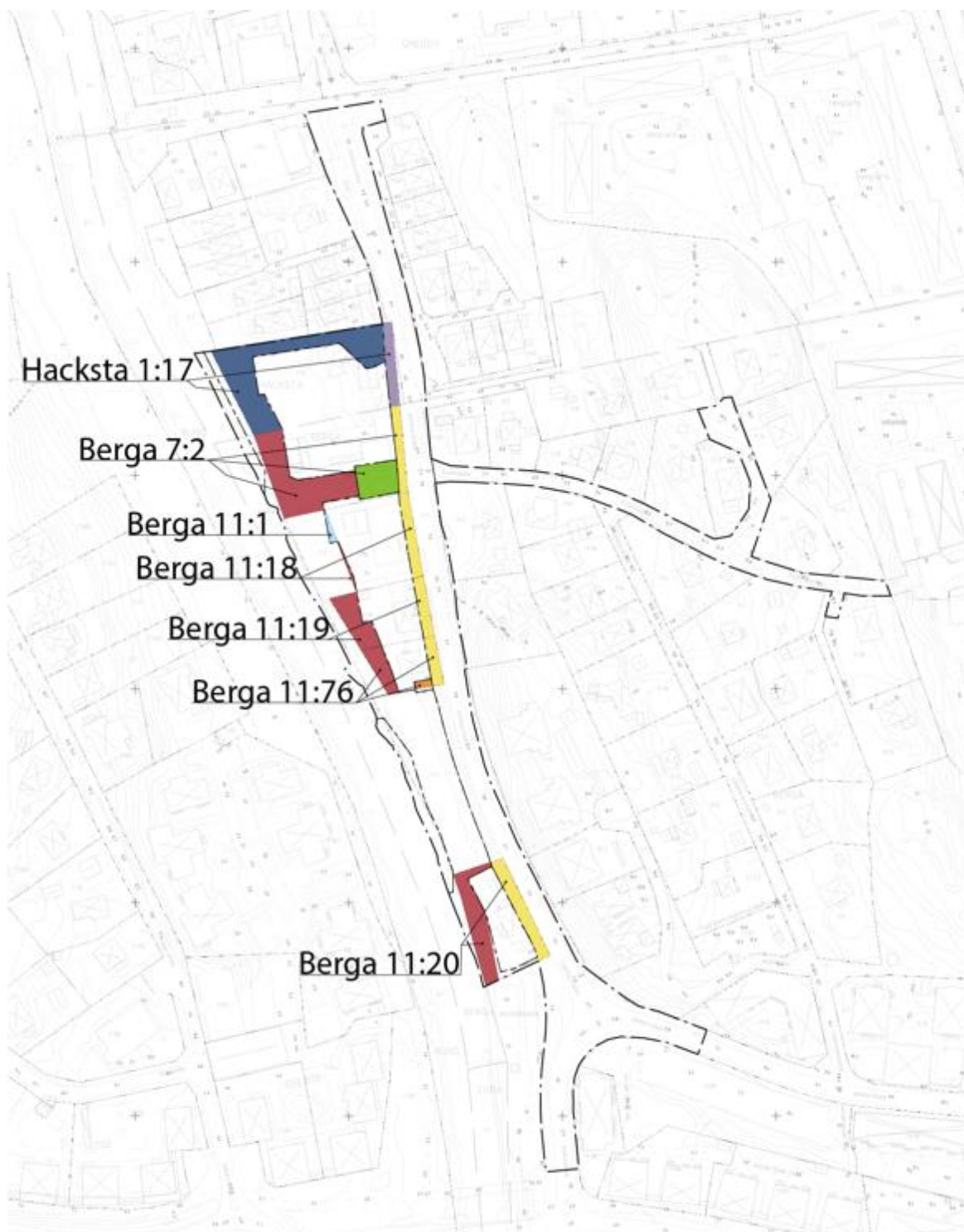
Namn
Titel

För Österåkersvatten AB

Ort, datum

Namn
Titel





ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsbildning

BERÖRDA FASTIGHETER

Österåker Berga 11:1, Hacksta 1:5, Hacksta 5:1

Kontaktperson: Österåkers Kommun, Exploateringsenheten,
Exploateringsingenjör Nina Söderberg, nina.soderberg@osteraker.se,
08-540 811 69

Österåker Berga 7:2, Berga 11:18, Berga 11:19, Berga 11:20, Berga 11:76, Hacksta 1:17

Kontaktperson: Johan Hamrelius, Berga 11:20 i Åkersberga AB,
jhamrelius@gmail.com, telefonnummer?

ÖVERENS- KOMMELSE

1. De delar av Berga 7:2, Berga 11:18, Berga 11:19, Berga 11:20 och Berga 11:76 som är markerade med rött i bilagd karta, **bilaga 1**, och planlagda som allmän plats för Park i gällande detaljplan överförs till Berga 11:1.
2. Den del av Hacksta 1:17 som är markerad med mörkblått i bilagd karta, **bilaga 1**, och planlagd som allmän plats för Park i gällande detaljplan överförs till Hacksta 5:1.
3. Den del av Berga 7:2 som är markerad med grönt i bilagd karta, **bilaga 1**, och planlagd som allmän plats för Torg i gällande detaljplan överförs till Berga 11:1.
4. De delar av Berga 7:2, Berga 11:18, Berga 11:19, Berga 11:20 och Berga 11:76 som är markerade med gult i bilagd karta, **bilaga 1**, och planlagda som allmän plats för Gata i gällande detaljplan överförs till Berga 11:1.
5. Den del av Hacksta 1:17 som är markerad med lila i bilagd karta, **bilaga 1**, och planlagd som allmän plats för Gata i gällande detaljplan överförs till Hacksta 1:5.
6. Den del av Berga 11:76 som är markerad med orange i bilagd karta, **bilaga 1**, och planlagd som kvartersmark för transformatorstation i gällande detaljplan överförs till Berga 11:1.
7. Den del av Berga 11:1 som är markerad med ljusblått i bilagd karta, **bilaga 1**, och planlagd som kvartersmark för bostäder i gällande detaljplan överförs till Berga 11:18.

Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser nödvändiga.

BELASTNINGAR

Parterna garanterar att de från sig överlåtna markområdena, enligt deras vetenskap, ej beväras av servitut, nyttjanderätter eller annan rätt som utan inskrivning kan göras gällande mot ny ägare, enligt denna överenskommelse.

ERSÄTTNING

För punkterna 1-6 ovan, under rubriken Överenskommelse, utgår ingen ersättning.

För punkt 7 ska ägaren till Berga 11:18 till ägaren av Berga 11:1 erlægga följande ersättning:

- Tvåhundrasextiofemtusen (265 000) kr för aktuellt markområde som fastighetsregleras.

Parterna är skyldiga att, utan ersättning, tåla de smärre justeringar av gränser för berörda fastigheter som kan komma att beslutas i lantmäteriförrättningen.

Den totala ersättningen ska betalas senast en månad efter det att lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

TILLTRÄDE

Formellt tillträde till överlåtna områden sker när lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

I avvaktan på formellt tillträde äger Kommunen rätt att påbörja arbeten, i de områden som kommer att överlåtas, så snart detta Avtal signerats av båda Parter dvs innan fastighetsbildningsbeslutet har fått laga kraft.

FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

Berga 11:20 i Åkersberga AB står för samtliga förrättningskostnader.

Fakturaadress: Berga 11:20 i Åkersberga AB, Box 104, 237 32 Bjärred.

AKTMOTTAGARE

Österåkers kommun, Exploateringsenheten, 184 86 Åkersberga

Berga 11:20 i Åkersberga AB, Box 104, 237 32 Bjärred

ANSÖKAN

Denna överenskommelse fungerar även som ansökan om lantmäteriförrättning.

Signatursida följer

Datum:

Berga 11:1, Hacksta 1:5, Hacksta 5:1

Österåkers kommun

.....

Datum:

Berga 11:1, Hacksta 1:5, Hacksta 5:1

Österåkers kommun

.....

Datum:

Berga 7:2, 11:18, 11:19, 11:20, 11:76,
Hacksta 1:17

Berga 11:20 i Åkersberga AB

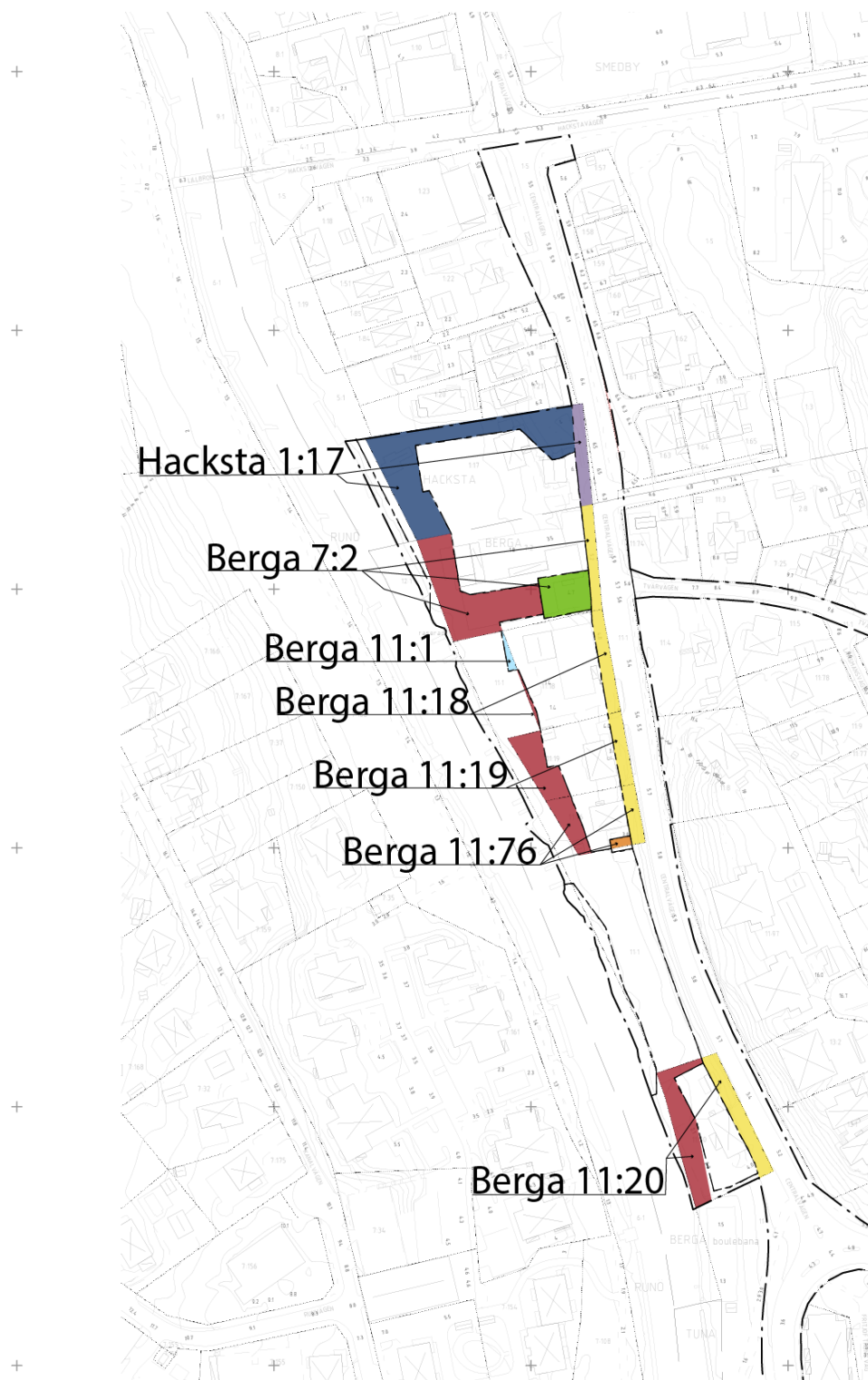
.....

Datum:

Berga 7:2, 11:18, 11:19, 11:20, 11:76,
Hacksta 1:17

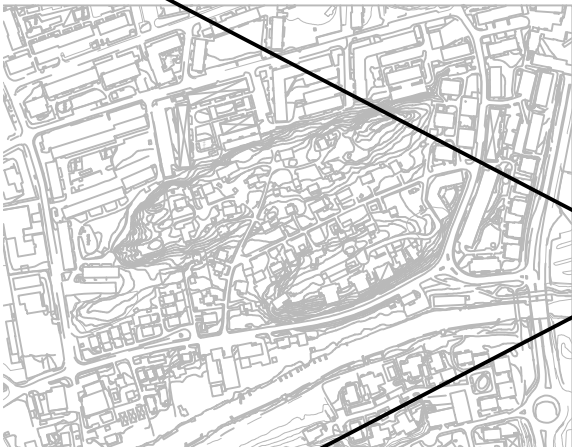
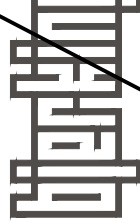
Berga 11:20 i Åkersberga AB

.....



Bilaga D

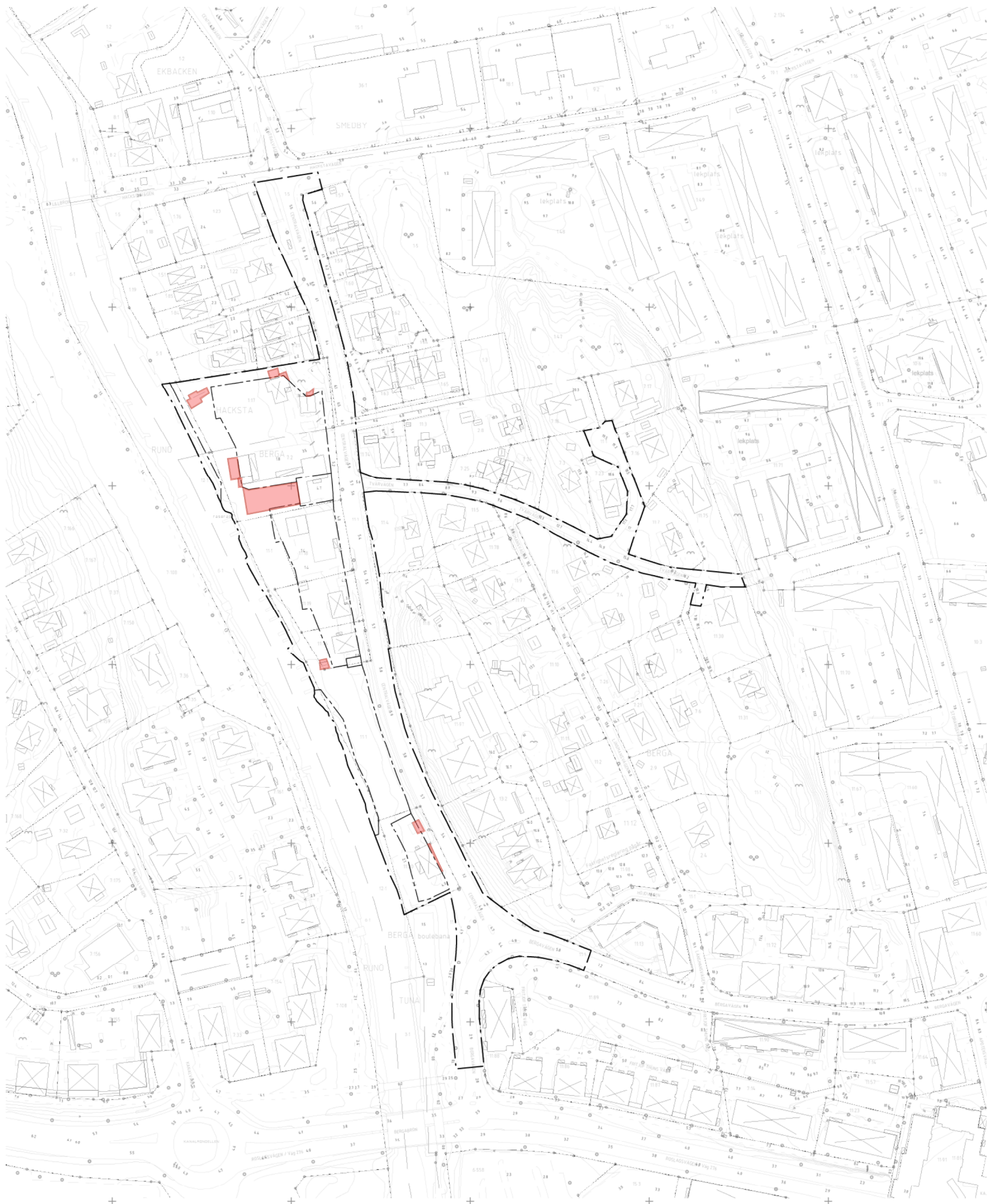
KARTBILAGA-2025-09-12
ARBETSMATERIAL 2025-06-17

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PRELIMINÄRHANDLING				
				
ÖSTERÅKERS KOMMUN CENTRALVÄGEN				
 BJÖRKING AB Hälsövägen 74A 117 34 Stockholm Telefon: 08 211 80 00 www.bjorking.se				
UPPDRAG NR	23U1365	RTADKONSTR AV	HANDLÄGGARE	RENNATA GUZ
DATUM	2023-	ANSVARIG	BENGT HYMNELIUS	
DP KANALFÄRRASSEN				
FÖRPROJEKTERING				
ÖVERSIKTSPLAN				
SKALA	A3 1:1000	NUMMER	A3 1:2000	C-01-1-001
				BET

ALTERNATIV 1 GENOMFÖRANDE, CENTRALVÄGEN
RÖD DELOMRÅDE 1 = KOMMUNEN 30% OCH EXPLOATÖREN 70%
BLÅ DELOMRÅDE 2 = KOMMUNEN 30% OCH EXPLOATÖREN 70%
LILA DELOMRÅDE 3 = EXPLOATÖREN 100%



ALTERNATIV 1 GENOMFÖRANDE, PARK
ORANGE DELOMRÅDE 4 = KOMMUNEN 50% OCH EXPLOATÖREN 50%



Tidplan alternativ 2. Hus A och B byggs (ej hus C)

I det fall laga kraft förskjuts så förskjuts även p9 och p15. P11 har en fast sluttid och påverkas ej av ändrad tid för laga kraft.

	Händelse	Tidpunkt	Ansvar
p1	Laga kraft detaljplan Kanalterrassen	preliminärt kvartal 4 2025	Kommunen
p2	Ansökan om rivningslov	p1 + handläggningstid	Exploatören
p3	Ansökan marköverlåtelse och fastighetsbildning	p1 + tre månader (inlämnande av ansökan) + handläggningstid	Kommunen
p4	Rivning av befintliga byggnader + sanering	p2 + genomförandetid	Exploatören
p5	Ansökan bygglov etapp 1 (hus A)		Exploatören
p6	Ansökan bygglov etapp 2 (hus B)		Exploatören
p7	Laga kraftvunnet bygglov etapp 1 (hus A)	p5 + handläggningstid	Exploatören
p8	Laga kraftvunnet bygglov etapp 2 (hus B)	p6 + handläggningstid	Exploatören
p9	Projektering Centralvägen byggväg (inkl. VA)	p7, dock påbörjad senast 2029-08-15	Kommunen
p10	Projektering Centralvägen, färdigställande	p7	Kommunen
p11	Projektering park	p7, dock påbörjad senast 2028-07-01	Kommunen
p12	Byggnation Centralvägen byggväg (inkl. VA)	p9, dock påbörjad senast 2032-08-15 + genomförandetid	Kommunen
p13	Byggnation etapp 1(hus A)	p7 + genomförandetid	Exploatören
p14	Byggnation etapp 2 (hus B)	p8 + genomförandetid	Exploatören
p15	Byggnation Centralvägen, färdigställande	p14 + genomförandetid, dock påbörjad senast 2032-08-15	Kommunen
p16	Byggnation park	p11, påbörjas senast 2030-01-01	Kommunen

~~KARTBILAGA-2025-09-12~~
~~ARBETSMATERIAL 2025-06-17~~

ALTERNATIV 2 GENOMFÖRANDE, PARK

[illegible]

A vertical scale bar with markings at 0, 10, 50, and 100 m.

UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR, ALTERNATIV 2 (Hus A och B byggs)

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Delfinansierad av Exploatör

Kommunen ansvarar för projektering på bygghandlingsnivå, upphandling och anläggande av allmän plats inom delområde 1, 2 och 4A, enligt Bilaga G, skedesplan alternativ 2, inom Exploateringsområdet.

Exploatören ska till Kommunen dels erlægga 50 % av de faktiska kostnaderna för anläggande av parkmark, delområde 4A, utmed kanalen. Dels erlægga 70 % av de faktiska kostnaderna för anläggande av övrig allmän platsmark, delområde 1 och 2, inom Exploateringsområdet, enligt Bilaga G. All allmän plats ska anläggas enligt Kommunens tekniska handbok eller enligt med Kommunen överenskommen standard. I de faktiska kostnaderna ingår samtliga kostnader föranledda av anläggandet av allmän plats såsom upphandling, projektering, erforderliga utredningar och undersökningar, byggledning, samordning, utbyggnad mm. inklusive Kommunens interna arbete enligt § 7.2. Fakturering av kostnaderna för allmän plats sker löpande. Fakturering sker kvartalsvis förutom i utbyggnadsskedet då fakturering sker månadsvis. I samband med entreprenadstart delges Exploatören en betalplan av Kommunen. Betalplanen utgår från entreprenörens betalplan.

Del av gångstråket inom delområde 4A anläggs inom Exploatörens fastighet Berga 11:20. Exploatören medger att ett servitutsavtal mellan Kommunen och Exploatören upprättas för detta ändamål. Upplåtelsen sker utan ersättning.

Efter det att alla åtaganden enligt detta Avtal är genomförda och säkerheten enligt § 7.3 är återlämnad, är Exploatören såsom ägare till Fastigheterna befriad från gatukostnadsersättning kopplad till Detaljplanen.

Finansierad av exploatör

Vid en eventuell framtida utbyggnad av hus C utför Exploatören delområde 3B och 4B (markerat med grönt och gult vid hus C) samt delområde 3A och bekostar 100 %. Exploatören ansvarar även för eventuell anmälan om vattenverksamhet för att kunna genomföra arbetena.

Kommunen ansvarar för projektering av delområde 3A, 3B och 4B. Exploatören ansvarar för och bekostar 100 % av utbyggnad av allmän plats, delområde 3A, 3B och 4B, enligt Bilaga G, skedesplan alternativ 2, i enlighet med av Kommunen framtagna bygghandling. All allmän plats ska anläggas enligt Kommunens tekniska handbok eller enligt överenskommen standard. När anläggningen är färdigställd överläts den utan kostnad till Kommunen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Exploatören om detta samt bekostar loven.

Fram till dess allmänna anläggningar, utförda enligt ovan, överlämnas till Kommunen är Exploatören gentemot allmänheten ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de till Exploateringsområdet hörande allmänna anläggningar och områden som inom Exploateringsområdet utgör allmän plats.

Krävs anpassningar av anläggningar utanför Exploateringsområdet men som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa. Projekterade handlingar avseende anpassningar ska godkännas av Kommunen innan utbyggnad. Sådana handlingar ska tillställas Kommunen för granskning och godkännande, varvid fyra veckors granskningstid ska anses skäligt.

Godkännandet av Kommunen innebär inte övertagande av ansvar för handlingarna. Detta gäller även för reviderade handlingar. Exploatören svarar för erforderliga ändringar och kostnader föranledda av brist i handlingarna.

Kommunen ska bjudas in till och ta del av protokoll från byggmötena. Avsteg från projekteringshandlingarna ska samrådats och godkännas av Kommunen. Kommunen ska bjudas in till och delges protokoll från syner och besiktningar som görs under utförandet av allmänna anläggningar.

Exploatören utser besiktningsman för entreprenadbesiktning av allmänna anläggningar. Kommunen delges besiktningsutlåtande.

Kommunen utser besiktningsman för övertagandebesiktning. Kallelse till övertagandebesiktning samt överlämnande av relationshandlingar i original till kommunen skall ske senast 4 veckor innan övertagandebesiktningen.

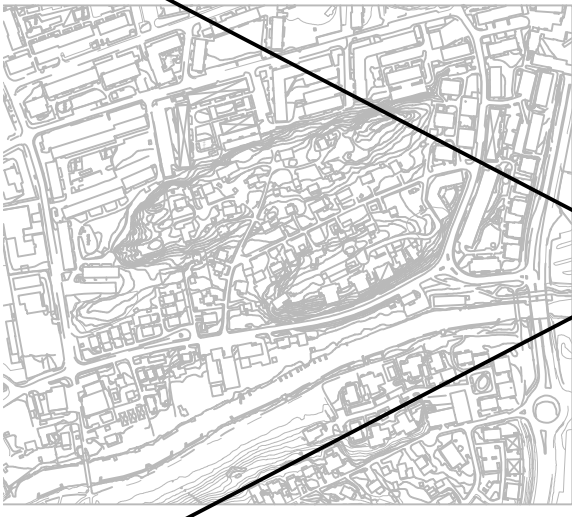
Exploatörens åtagande beträffande utförandet av arbeten skall anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen. Från och med denna dag garanterar Exploatören att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och varor i två år och utförande under fem år.

Exploatören och Kommunen ska båda delta på garantibesiktningen. Fel eller skador uppkomna av fel i entreprenaden som uppstår inom garantitiden ska skyndsamt meddelas Exploatören, som ansvarar för att felet avhjälpas inom skälig tid. Om så inte sker har Kommunen rätt att åtgärda fel på Exploatörens bekostnad.

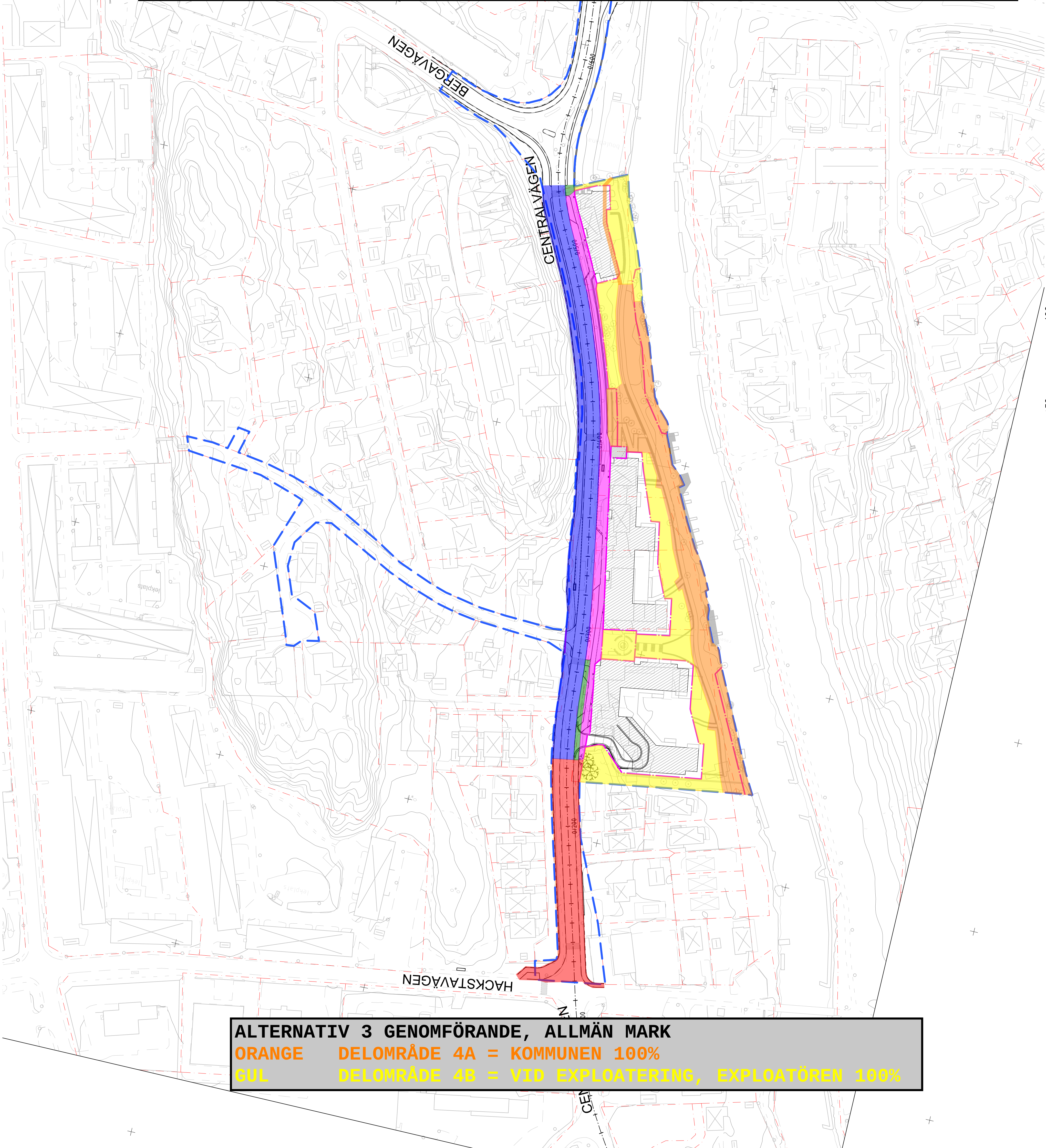
Tidplan alternativ 3. Inga hus byggs

I det fall laga kraft förskjuts så förskjuts även p5. P6 har en fast sluttid och påverkas ej av ändrad tid för laga kraft.

	Händelse	Tidpunkt	Ansvar
p1	Laga kraft detaljplan Kanalterrassen	preliminärt kvartal 4 2025	Kommunen
p2	Ansökan om rivningslov	p1 + handläggningstid	Exploatören
p3	Ansökan marköverlåtelse och fastighetsbildning	p1 + tre månader (inlämnande av ansökan) + handläggningstid	Kommunen
p4	Rivning av befintliga byggnader + sanering	p2 + genomförandetid	Exploatören
p5	Projektering Centralvägen (inkl. VA)	Påbörjad senast 2029-08-15	Kommunen
p6	Projektering park	Påbörjad senast 2028-07-01	Kommunen
p7	Byggnation Centralvägen inkl. VA)	p5, dock påbörjad senast 2032-08-15 + genomförandetid	Kommunen
p8	Byggnation park	p6, påbörjas senast 2030-01-01 + genomförandetid	Kommunen

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PRELIMINÄRHANDLING				
				
ÖSTERÅKERS KOMMUN CENTRALVÄGEN				
 B&B RING AB Hälsövägen 17A 117 34 Stockholm Telefon: 08211 86 00 www.bbring.se				
UPPDRAG NR	23U1365	RITAD/KONSTR AV	HANDLIGGARE	RENNATA GÖZ
DATUM	2023-	ANSVARIG	BENGT HYMNELIUS	
DP KANALFÄRRASSEN				
FÖRPROJEKTERING ÖVERSIKTSPLAN				
SKALA	A1 1:1000 A3 1:2000	NUMMER	C-01-1-001	
				BE

ALTERNATIV 3 GENOMFÖRANDE, CENTRALVÄGEN
RÖD DELOMRÅDE 1 = KOMMUNEN 30% EXPLOATÖREN 70%
BLÅ DELOMRÅDE 2 = KOMMUNEN 30% OCH EXPLOATÖREN 70%
GRÖN DELOMRÅDE 3A = KOMMUNEN 30% OCH EXPLOATÖREN 70%
LILA DELOMRÅDE 3B = VID EXPLOATERING, EXPLOATÖREN 100%



ALTERNATIV 3 GENOMFÖRANDE, ALLMÄN MARK
ORANGE DELOMRÅDE 4A = KOMMUNEN 100%
GUL DELOMRÅDE 4B = VID EXPLOATERING, EXPLOATÖREN 100%

UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Skedesplan alternativ 3 (Inga hus byggs) Allmän Plats med kommunalt huvudmannaskap

Delfinansierad av Exploatör

Kommunen ansvarar för projektering på bygghandlingsnivå, upphandling och anläggande av allmän plats, delområde 1, 2 och 3A, enligt skedesplan alternativ 3, Bilaga J, inom Exploateringsområdet.

Exploatören ska till Kommunen erlægga 70 % av de faktiska kostnaderna för anläggande av allmän platsmark, delområde 1, 2 och 3A, inom Exploateringsområdet, enligt Bilaga J. All allmän plats ska anläggas enligt Kommunens tekniska handbok eller enligt med Kommunen överenskommen standard. I de faktiska kostnaderna ingår samtliga kostnader föranledda av anläggandet av allmän plats såsom upphandling, projektering, erforderliga utredningar och undersökningar byggledning, samordning, utbyggnad mm. inklusive Kommunens interna arbete enligt § 7.2. Fakturering av kostnaderna för allmän plats sker löpande. Fakturering sker kvartalsvis förutom i utbyggnadsskedet då fakturering sker månadsvis. I samband med entreprenadstart delges Exploatören en betalplan av Kommunen. Betalplanen utgår från entreprenörens betalplan.

Efter det att alla åtaganden enligt detta Avtal är genomförda och säkerheten enligt § 7.3 är återlämnad, är Exploatören såsom ägare till Fastigheterna befriad från gatukostnadsersättning kopplad till Detaljplanen.

Del av gångstråket inom delområde 4A anläggs inom Exploatörens fastighet Berga 11:20. Exploatören medger att ett servitutsavtal mellan Kommunen och Exploatören upprättas för detta ändamål. Upplåtelsen sker utan ersättning.

Finansierad av exploatör

Vid en eventuell framtida utbyggnad av hus C utför Exploatören delområde 3B och 4B, enligt skedesplan alternativ 3, Bilaga J, och bekostar 100 %. Exploatören ansvarar även för eventuell anmälan om vattenverksamhet för att kunna genomföra arbetena.

Kommunen ansvarar för projektering av delområde 3B och 4B. Exploatören ansvarar för och bekostar 100 % av utbyggnad av allmän plats (delområde 3B och 4B) i enlighet med av Kommunen framtagna bygghandling. All allmän plats ska anläggas enligt Kommunens tekniska handbok eller enligt överenskommen standard. När anläggningen är färdigställd överläts den utan kostnad till Kommunen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Exploatören om detta samt bekostar loven.

Fram till dess allmänna anläggningar (delområde 3B och 4B), utförda enligt ovan, överlämnas till Kommunen är Exploatören gentemot allmänheten ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de till Exploateringsområdet hörande allmänna anläggningar och områden som inom Exploateringsområdet utgör allmän plats.

Krävs anpassningar av anläggningar utanför Exploateringsområdet men som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa. Projekterade handlingar avseende anpassningar ska godkännas av Kommunen innan utbyggnad. Sådana handlingar ska tillställas Kommunen för granskning och godkännande, varvid fyra veckors granskningstid ska anses skäligt.

Godkännandet av Kommunen innebär inte övertagande av ansvar för handlingarna. Detta gäller även för reviderade handlingar. Exploatören svarar för erforderliga ändringar och kostnader föranledda av brist i handlingarna.

Kommunen ska bjudas in till och ta del av protokoll från byggmötena. Avsteg från projekteringshandlingarna ska samrådaskommunen och godkännas av Kommunen. Kommunen ska bjudas in till och delges protokoll från syner och besiktningar som görs under utförandet av allmänna anläggningar.

Exploatören utser besiktningsman för entreprenadbesiktning av allmänna anläggningar. Kommunen delges besiktningsutlåtande.

Kommunen utser besiktningsman för övertagandebesiktning. Kallelse till övertagandebesiktning samt överlämnande av relationshandlingar i original till kommunen skall ske senast 4 veckor innan övertagandebesiktningen.

Exploatörens åtagande beträffande utförandet av arbeten skall anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen. Från och med denna dag garanterar Exploatören att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och varor i två år och utförande under fem år.

Exploatören och Kommunen ska båda delta på garantibesiktningen. Fel eller skador uppkomna av fel i entreprenaden som uppstår inom garantitiden ska skyndsamt meddelas Exploatören, som ansvarar för att felet avhjälpas inom skälig tid. Om så inte sker har Kommunen rätt att åtgärda fel på Exploatörens bekostnad.