

PM MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

tillhörande markanvisningsavtal för fastigheterna Linköping Ellipsen 8 och Linköping Ellipsen 9, tecknat mellan Linköpings kommun (org.nr. 212000-0449) nedan kallad *Kommunen* och **Exploatören AB (org.nr. XXXXXX-XXXX)** nedan kallad *Exploatören*

1. Om detta PM

Detta PM är en bilaga till markanvisningsavtal avseende fastigheterna Linköping Ellipsen 8 och Linköping Ellipsen 9, som tecknas mellan Kommunen och Exploatören.

Syftet med detta dokument är att informera om de huvudsakliga villkor som kommer att gälla vid marköverlåtelse. Dessa villkor har presenterats för Exploatören som del i underlaget för markanvisningstävlingen och kommer utgöra grunden för kommande marköverlåtelseavtal.

Detta PM utgör utgångspunkt för marköverlåtelseavtalet. Slutligt avtal kommer att anpassas till Exploatörens projekt. Vissa paragrafer i marköverlåtelseavtalet är kopplade till Exploatörens markanvisningsanbud och kommer därför att behöva justeras för att fånga in hur genomförandet av markanvisningsanbudet ska säkras.

Exploatören är införstådd med att det som redovisas är ett utkast. Kommunen förbehåller sig därför rätten att göra de ändringar och tillägg som krävs för att anpassa avtalet till det enskilda projektet, eller andra justeringar som Kommunen bedömer som lämpliga och skäliga.

Exploatören är inte berättigad till någon form av ersättning eller reduktion av offererat markpris till följd av detta.

2. Syfte med marköverlåtelseavtalet

Syftet med marköverlåtelseavtalet är att fullfölja markanvisningen i enlighet med tecknat markanvisningsavtal samt att reglera Parternas åtagande och skyldigheter i genomförandet av exploateringen av Markområdet.

Marköverlåtelseavtalet ersätter till alla delar tidigare tecknat markanvisningsavtal.

Med *Markområdet* avses fastigheterna Linköping Ellipsen 8 och Linköping Ellipsen 9.

Med *Detaljplanen* avses Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan).

Med *Part/Parterna* avses någon av Kommunen eller Exploatören eller båda tillsammans.

3. Handlingar

Till marköverlåtelseavtalet kommer preliminärt följande handlingar biläggas:

- Plankarta (antagandehandling) för Detaljplanen
- Karta över Markområdet som överläts till Exploatören
- Relevanta delar av bygglovshandling (inklusive markprojektering)
- Gestaltningstilaga som redovisar bebyggelseförslaget som ska uppföras
- Förteckning/checklista som tydliggör hur grundkrav och utfästelser ska genomföras och följas upp

Behov av ytterligare bilagor kommer att utredas under tiden fram till tecknande av marköverlåtelseavtal.

4. Marköverlåtelse och fastighetsbildning

Kommunen kommer att överlåta Markområdet till Exploatören enligt följande.

4.1 Marköverlåtelse

Kommunen kommer att överlåta Markområdet till Exploatören med full äganderätt.

4.2 Köpeskilling

Slutlig köpeskilling kommer att räknas fram enligt vad som framgår av punkt 6.1 i markanvisningsavtalet.

Sedan tidigare erlagd markanvisningsavgift kommer att avräknas köpeskillingen.

Köpeskillingen erläggs på följande sätt:	
Sedan tidigare erlagd markanvisningsavgift	XXX XXX kr
Slutbetalning (slutlikvid)	XX XXX XXX kr
SUMMA	XX XXX XXX kr

Slutbetalningen ska erläggas till av Kommunen specificerat bankgirokonto.

Om Exploatören inte slutbetalat återstående del av köpeskillingen senast 30 dagar efter tecknande av marköverlåtelseavtalet har Kommunen rätt att häva avtalet. I så fall ska Exploatören återställa Markområdet efter eventuella förberedande arbeten. Kommunen har rätt att behålla erlagd markanvisningsavgift. I övrigt har ingen Part rätt att kräva någon ersättning.

4.3 Köpebrev

Kommunen kommer att utfärda köpebrev [för respektive fastighet] så snart slutbetalning är mottagen.

4.4 Tillträde

Kommunens ambition är att Exploatören ska tillträda Markområdet under hösten 2024 för att möjliggöra byggstart inom Markområdet när stomresning inom fastigheten Ellipsen 10 har avslutats, se även punkt 6.1. En förutsättning för tillträde är att Exploatören har erlagt slutbetalning till Kommunen, och att köpebrev har upprättats av Kommunen.

4.5 Fördelning av intäkter och kostnader

Utgifter som belastar Markområdet samt inkomster från detsamma betalas av, respektive tillfaller, Kommunen fram till tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen övergår dessa skyldigheter och rättigheter på Exploatören.

4.6 Penninginteckningar

Kommunen garanterar att Markområdet inte belastas av penninginteckningar.

4.7 Lantmäteriförrättning

Avstyckning av fastigheterna inom Markområdet har genomförts. Kommunen står för förrättningskostnaderna för dessa utförda åtgärder. Om Exploatören därutöver önskar ytterligare fastighetsbildningsåtgärder ansvarar Exploatören för ansökan om lantmäteriförrättning och kostnaderna för åtgärderna.

Exploatören ska, tillsammans med AB Stångåstaden, ansöka om anläggningsförrättning hos Kommunlantmäteriet för att inrätta erforderliga gemensamhetsanläggningar. Vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna kommer att framgå av de projekteringshandlingar som Exploatören och AB Stångåstaden tar fram inför tecknande av marköverlåtelseavtalet.

I förrättningen kommer varje fastighet att tilldelas ett andelstal i gemensamhetsanläggningen/anläggningarna som motsvarar fastighetens nytta av att delta i anläggningen.

Se även punkt 7.8 Gemensamma anläggningar inom kvartersmarken.

4.8 Servitut, ledningsrätter och nyttjanderätter

Markområdet belastas av ledningsrätter till förmån för Tekniska verken i Linköping AB, Tekniska verken i Linköping Nät AB och Utsikt Bredband AB.

5. Skick på mark som överförs

5.1 Fastighetens skick

Markområdet kommer att överlåtas i befintligt skick. Marköverlåtelseavtalet kommer att reglera att Exploatören godtar Markrådets skick och med bindande verkan avstår från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel eller brister i Markområdet.

Exploatören kommer under perioden mellan markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal, vid förfrågan, få möjlighet att ta del av de undersökningar som genomförts i detaljplanearbetet samt de utredningar som tagits fram i samband med projektering och utbyggnad av allmän plats.

Exploatören är medveten om att de utredningar som gjorts av Kommunen är översiktliga. Exploatören rekommenderas därför att göra egna analyser av grundläggningsförutsättningar och Markområdet i övrigt inför byggnation.

Exploatören kommer under perioden mellan markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal, vid förfrågan, få möjlighet att genomföra egna utredningar av

Markområdet, inklusive utredningar om markföroreningar, arkeologi samt grundläggningsförutsättningar.

Exploatören ansvarar för att genomföra de nödvändiga byggnadsförberedande utredningar inom kvartersmark som inte har tagits fram under detaljplanarbetet.

6. Byggnadsskyldighet

6.1 Byggnadsskyldighet – påbörjad byggnation

Senaste tidpunkt för påbörjad byggnation kommer att preciseras inför tecknande av marköverlåtelseavtal. Påbörjad byggnation kommer i marköverlåtelseavtalet att definieras som i huvudsak färdigställd grundläggning (gjuten bottenplatta, eller motsvarande).

Om åtagandet ej uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 9.

6.2 Byggnadsskyldighet – färdigställd byggnation

Bostadsbebyggelsen med tillhörande anläggningar ska vara färdigställd senast 24 månader efter byggstart.

Färdigställd byggnation innebär att Exploatören ska ha erhållit slutbesked (ej interimistiskt) för samtliga huskroppar samt tillhörande komplementbyggnader och övriga markanläggningar.

Om åtagandet ej uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 9.

6.3 Förlängning

Skulle Exploatören av anledning som ligger utanför dennes kontroll inte kunna fullgöra byggnadsskyldigheten inom utsatt tid kan Exploatören ansöka om förlängning genom skriftlig ansökan till Kommunen. Förfrågan om förlängning kommer att prövas restriktivt av Kommunen.

Medgivande till förlängning av tidsfristen avseende fullgörande av byggnadsskyldigheten ska ske skriftligt i form av tillägg till marköverlåtelseavtalet. Kan Exploatören inte uppvisa ett skriftligt medgivande/tillägg från Kommunen anses ingen förlängning av tidsfristen avseende byggnadsskyldigheten ha skett.

6.4 Återköp

Om Exploatören inte har startat bebyggandet av Markområdet enligt tider i punkt 6.1 ska Exploatören erbjuda Kommunen att köpa tillbaka Markområdet för 85 % av köpeskillingen.

Vid ett eventuellt återköp ska Exploatören, senast en månad från den dag Kommunen informerat Exploatören om att byggnadsskyldigheten enligt 6.1 inte är uppfylld, översända ett av Exploatören erforderligt undertecknat, och av Kommunen godkänt, köpeavtal till Kommunen.

Om åtagandet ej uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 9.

6.5 Villkor att inte överlåta Markområdet eller del av detta

Utan Kommunens skriftliga medgivande får Exploatören inte överlåta Markområdet eller del av detta förrän byggnadsskyldigheten i punkt 6.1 och 6.2 är uppfylld. Under förutsättning att byggnadsskyldighet enligt punkt 6.1 är uppfylld har Exploatören dock rätt att överlåta Markområdet till bildad bostadsrättsförening innan bebyggelsen är färdigställd enligt punkt 6.2. Vid sådan marköverlåtelse ligger rättigheter och skyldigheter för fullföljande av marköverlåtelseavtalet kvar hos Exploatören.

Om åtagandet ej uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 9.

7. Exploatörens byggnation inom kvarteretsmark

7.1 Gestaltning/Tävlingskriterier

Under denna punkt i marköverlåtelseavtalet beskrivs hur Exploatörens projekt ska genomföras utifrån tävlingens grundkrav och Exploatörens vinnande anbud. Här kommer det framgå vad det är som har gjort att Exploatören har erbjudits markanvisning och att det är av stor vikt för Kommunen att projektet genomförs med samma ambitionsnivå som i Exploatörens anbud.

Här kommer också att framgå om Kommunen har godkänt revideringar av Exploatörens bebyggelseförslag.

Om Exploatören avviker från överenskommen utformning, och inte skyndsamt genomför rättelse, utgår vite i enlighet med punkt 9.

7.2 Kommunala boenden

Här kommer det att framgå om Exploatören har erbjudit Kommunen (Social- och omsorgsförvaltningen) att hyra en volym av lägenheterna inom Markområdet enligt punkt 4.9 i markanvisningsprospektet, Denna punkt är endast aktuell om lägenheter inom Markområdet uppförs med upplåtelseformen hyresrätt.

7.3 Teknisk försörjning och ledningar

Exploatören ska ansluta ny bebyggelse till det allmänna ledningsnätet för el, VA, opto och fjärrvärme.

Exploatören är medveten om var servispunkter för respektive fastighet är belägna och godkänner deras placering. Eventuella ändringar som Exploatören önskar genomföra ska godkännas av Kommunen och Tekniska Verken och såväl ledningsflytt som skada på allmän plats bekostas till fullo av Exploatören.

Kommunen har bekostat flyttning av allmänna ledningar i samband med ombyggnation av Djurgårdsgatan. Exploatören bekostar eventuella tillkommande flyttningar av allmänna ledningar och andra ledningar inom och i anslutning till Markområdet som föranleds av Exploatörens projekt. Exploatören ansvarar, på egen bekostnad, för alla kontakter med ledningsägare och för att avtal upprättas vid eventuell flytt av ledningar.

Inom Markområdet finns en vattenledning (segjärn 300) som ska tas ur bruk. Tekniska verken kommer att proppa ledningen under våren 2023, men lämnar kvar ledningen i marken. Exploatören ansvarar för, och bekostar, att ledningen tas bort.

Inom Markområdet finns en fjärrvärmeledning som har tagits ur bruk, men som ligger kvar i marken. Exploatören ansvarar för, och bekostar, att ledningen tas bort.

Inom Markområdet finns det elledningar som har tagits ur bruk, men som ligger kvar i marken. Exploatören ansvarar för, och bekostar, att ledningarna tas bort.

Inför borttagning av ovan nämnda ledningar ska Exploatören samråda med Tekniska verken för att säkerställa att ledningarna hanteras korrekt.

Schaktnings- och spontningsarbeten ska utföras så att eventuella befintliga ledningar (t.ex. el, VA, fjärrvärme, tele och opto) inte skadas. Exploatörerna ansvarar för kostnader för de eventuella skador som exploateringen förorsakar på befintliga ledningar. Exploatören får inte lägga några ledningar på kommunal mark, med undantag för från fastigheten vinkelrät utgående ledning (kortaste vägen över kommunal mark) till av Tekniska Verken upprättad förbindelsepunkt.

7.4 Linspänd gatubelysning över Djurgårdsgatan

Linspänd gatubelysning kommer att behöva hängas upp med fästen i de nya byggnadernas fasad mot Djurgårdsgatan. Exploatören behöver utföra ytterväggskonstruktioner så att den medger infästning av belysningsspannen samt elförsörjning av gatubelysningen.

7.5 Dagvatten

För Markområdet finns dagvattenavsättningar till det allmänna dagvattennätet upprättade i Skyttegatan respektive Djurgårdsgatan. Till dessa avsättningar får endast husgrundsdränering anslutas. Husgrundsdränering får anslutas utan fördröjning.

I norra delen av fastigheten Ellipsen 9 finns en dagvattenavsättning som ingår i den gemensamhetsanläggning som ska bildas. Till denna avsättning ska övrigt dagvatten från Markområdet anslutas till gemensamhetsanläggningens dagvattensystem för vidare avledning till det allmänna dagvattennätet. Eftersom det allmänna dagvattensystemet i anslutning till Markområdet har begränsad kapacitet behöver dagvattnet från Markområdet fördröjas inom den egna gården innan det ansluts till gemensamhetsanläggningen. En dagvattenutredning samt flödes- och föroreningsberäkningar har genomförts i samband med framtagande av Detaljplanen. Här framgår att dagvattenflödet efter exploatering inte får öka jämfört med dagens avrinning. När Exploatören har anlagt dagvattenanläggningen ska Exploatören, till Kommunen (Mark- och exploateringsenheten) skicka ett intyg från anlitad projekteringskonsult som visar att anläggningen har utförts på sådant sätt att dagvattenflödet efter exploatering inte ökar jämfört med dagens avrinning.

Det ankommer på Exploatören att vidta erforderliga åtgärder för att skydda byggnader mot vatten som det kommunala avrinningssystemet tillfälligt ej kan omhänderta vid extrema vattenflöden.

7.6 Miljö- och hälsofarliga ämnen

Kemiska produkter och fasta byggvaror som används ska vara dokumenterade och miljöbedömda i en digital loggbok. Bedömda varor ska uppfylla något av följande krav:

- Rekommenderas eller Accepteras enligt Byggvarubedömningen avseende kemiskt innehåll.
- Produkten är registrerad i Bastaregistret hos Basta Online.
- Sunda Hus, betyg A, B eller C+.

Kravet omfattar kemiska produkter och byggvaror i följande produktgrupper enligt BSAB 96:

- D (utemiljöprodukter)
- E (platsgjutna konstruktioner)
- F (murverk),
- G (monteringsfärdiga element)
- H (längdformvaror)
- I (Termisk isolering)
- J (Skikt av byggpapp, tätskiktsmatta, asfalt, duk plastfilm etc.)
- K (Byggskivor)
- L (Puts, målning, skyddsbeläggningar etc)
- M (invändiga ytskikt)
- N (kompletteringar av sakvaror)
- P (värme- och sanitetsinstallationer)
- Q (ventilationsinstallationer)
- R (isolering av installationer)
- Z (kemiska produkter, drev, tätning, nät mm).

Lös inredning samt elinstallationer omfattas inte av kravet.

Produkter som eventuellt inte klarar kravet ska hanteras som avvikelser med information om placering i byggnaden, ungefärlig mängd, vilka produktalternativ som undersökts samt motiv till varför avvikelsen var nödvändig. Exploatören förväntas arbeta löpande med val av produkter och loggbok.

I marköverlåtelseavtalet kommer det att skrivas in vilket bedömningssystem som Exploatören kommer att använda.

Efter färdigställd byggnation ska Exploatören rapportera in den färdigställda loggboken och en avvikelserapport med dokumenterad avvikelshantering för godkännande av Kommunen, som en del i genomförandet av Exploatörens projekt enligt punkt 7.1. Om Kommunen konstaterar att loggboken och Avvikelserapport inte kan godkännas, och Exploatören inte genomför de kompletteringar som Kommunen efterfrågar, utgår vite i enlighet med punkt 9.

7.7 Parkering och mobilitetsåtgärder

Exploatören ska ha tecknat avtal avseende parkeringsköp med AB Stångåstaden (och vid behov med Sankt Kors Fastighets AB/Dukaten), samt ha erlagt friköpsavgift, innan bygglov beviljas och marköverlåtelseavtal tecknas.

I marköverlåtelseavtalet kommer det att anges att Exploatören har tecknat erforderliga avtal samt erlagt friköpsavgift. I marköverlåtelseavtalet kommer också principerna för parkeringslösningen att beskrivas utifrån punkt 4.2 i markanvisningsprospektet.

7.8 Gemensamma anläggningar inom kvartersmarken

Inför tecknade av marköverlåtelseavtal ska Exploatören, tillsammans med AB Stångåstaden, ha projekterat de gemensamma anläggningar som ska finnas på gårdssidan. Inför tecknande av marköverlåtelseavtalet ska Exploatören också ha ersatt Kommunen för eventuella utlägg Kommunen har haft för Markområdets andel av kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna.

I marköverlåtelseavtalet kommer Exploatören att förbinda sig till att utföra gemensamhetsanläggningen/anläggningarna tillsammans med AB Stångåstaden utifrån framtagna projekteringshandlingar.

Se även punkt 4.7 Lantmäteriförrättning.

7.9 Samordning med närliggande projekt

Under tiden för Exploatörens planerade byggnation av Markområdet kommer, enligt den preliminära tidplanen, byggnation att pågå inom den angränsande fastigheten Ellipsen 10. Exploatören måste därmed vara beredd på att samordna byggtrafik och dylika frågor med andra byggaktörer i närområdet för att minimera störningar för samtliga parter och för allmänheten.

7.10 Masshantering

Exploatören ansvarar för och bekostar att marken inom Markområdet anpassas till angränsande projekterade marknivåer inom Kommunens mark, med massor av tillräckligt god kvalitet och lämplig beskaffenhet.

Exploatören ska, på egen bekostnad, göra erforderliga anmälningar till myndighet samt transportera bort överskottsmassor från Markområdet till för ändamålet godkänd anläggning. Kommunen tillhandahåller ingen mottagningsanläggning för överskottsmassor. Exploatören ska vid förfrågan från Kommunen skriftligen kunna redovisa var massor som körs från Markområdet deponerats.

7.11 Skyddsbestämmelser för träd och vegetation inom kvartersmark

Exploatören förbinder sig att inte skada träd och vegetation som omfattas av skyddsbestämmelser enligt Detaljplanen. På kvartersmark har de träd som bedöms som värdefulla fått skydd i Detaljplanen genom skyddsbestämmelsen n1 Träd får inte fällas annat än av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl.

8. Exploatörens ansvar i relation till allmän plats

8.1 Ansvar för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom Detaljplanen. Kommunen är därmed ansvarig för och bekostar utförande samt drift och underhåll av dessa anläggningar.

I marköverlåtelseavtalet kommer Kommunens byggnation av allmän plats inom Detaljplanen att beskrivas. Här kommer att framgå hur långt utbyggnaden har kommit samt vilka åtgärder som återstår.

8.2 Anpassning till Kommunens anläggningar och projekteringsförutsättningar

Under perioden mellan markanvisningsavtal och tecknande av marköverlåtelseavtal kommer Exploatören, vid förfrågan, ges möjlighet att ta del av erforderligt projekteringsmaterial för Kommunens allmänna anläggningar.

Det är Exploatörens skyldighet att samråda med Kommunens ansvarig för utbyggnad av allmän platsmark innan byggnation inom kvartersmark påbörjas. Exploatören ska anpassa sig till de höjder och övriga projekteringsförutsättningar som Kommunen tagit fram, exempelvis, men ej begränsat till, placering av brunnar, lyktstolpar och servisanslutningar. Det ska i Exploatörens bygghandlingar tydligt framgå att hänsyn och anpassning skett till Kommunens projekterade respektive befintliga anläggningar inom allmän plats. Detta avser både byggnader och markanläggningar. Kommunens godkännande av bebyggelseförslag i och med marköverlåtelseavtalet friskriver inte Exploatören från ansvar att beakta denna fråga. Det är Exploatörens ansvar att inför byggnation lyfta eventuella konflikter i relation till Kommunens anläggningar och där Kommunen så anser är lämpligt att justera allmänna anläggningar, bekosta dessa åtgärder.

Exploatören svarar för samtliga åtgärder och kostnader om senare ombyggnad av allmän platsmark eller kvartersmark behöver genomföras på grund av felaktig projektering eller utbyggnad inom kvartersmarken.

8.3 Nyttjande av allmän plats och annan kommunal mark under byggtiden

Marköverlåtelseavtalet ger inte Exploatören rätt att på något sätt nyttja Kommunens mark. Alla entreprenadarbeten, lagring, personalutrymmen, lossning, personalparkering och dylikt förutsätts lösas inom Markområdet. Om Kommunen, efter framställan från Exploatören, finner att mark kan upplåtas till något ändamål görs det med följande restriktioner.

Kommunen upplåter inte allmän plats som upplagsplats för schaktmassor eller som personalparkering. Ansökan om tillfällig upplåtelse av allmän plats för annat ändamål t ex som upplagsplats för byggmaterial, uppställning av bodar eller dylikt prövas av Kommunen från fall till fall.

I det fall Kommunen efter framställan från Exploatören finner upplåtelse av allmän plats möjlig åligger det Exploatören att ansöka om polistillstånd. Frågor angående upplåtelse av allmän plats handläggs av Linköpings kommuns stadsmiljöavdelning. Ansökan om markupplåtelse görs via polisen. Blankett finns att hämta på Kommunens webbplats. För upplåtelse utgår av kommunfullmäktige beslutad taxa.

Upplåtelse av kommunal kvartersmark eller ej planlagd mark prövas av Kommunens enhet för mark och exploatering. Om upplåtelse bedöms som lämplig sker detta genom arrendeavtal eller andra lämpliga nyttjanderättsavtal mot ersättning.

8.4 Byggtrafik och trafikanordningsplaner

Byggtrafik till och från Markområdet ska ske så att störningar minimeras. Alla åtgärder som bedöms kunna störa något trafikslag ska tillståndsprövas. Prövningen ska föregås av en trafikanordningsplan. Ansökan om trafikanordningsplan görs via Kommunens hemsida.

Exploatören svarar för samtliga åtgärder och kostnader för att kunna angöra Markområdet med byggtrafik.

8.5 Ansvar för skador och renhållning under byggtiden

Innan anläggnings- och byggnadsarbeten påbörjas inom Markområdet ska Exploatören kontakta Kommunen genom Stadsmiljöavdelningen för dokumentering av Kommunens angränsande mark och andra angränsande allmänna anläggningars skick innan byggstart. Underlåtenhet att kalla till besiktning ger Kommunen tolkningsföreträde avseende bedömning om skada funnits innan byggstart.

Exploatören ska vidta förebyggande åtgärder för att säkerställa att Kommunens mark eller andra allmänna anläggningar inte skadas.

Exploatören har kostnadsansvar för eventuella skador på Kommunens mark eller andra allmänna anläggningar i anslutning till exploateringsområdet, orsakade av Exploatörens grundläggning, sprängning, pålning, byggtrafik eller övrig byggnation eller byggtrafik. Eventuella skador anmäls omedelbart till Kommunen genom Stadsmiljöavdelningen för besiktning. Kommunen avgör därefter om skadan ska åtgärdas av Exploatören eller av Kommunen på Exploatörens bekostnad.

Exploatören ska vidta åtgärder för att förebygga och fortlöpande renhålla Kommunens mark och andra allmänna anläggningar till följd av sin byggnation. Nedsmutsning förhindrar normal funktion för gator, dagvattenanläggningar och andra allmänna anläggningar vilket kan leda till förhöjda driftkostnader eller bestående skador på anläggningarna. Om Exploatören inte, efter begäran från Kommunen, omgående åtgärdar nedsmutsning, har Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad genomföra renhållningsåtgärder.

När byggnationen är färdigställd kallar Exploatören till kontrollbesiktning. Besiktningen ska ske vid avetablering av hela eller delar av byggentreprenaden.

9. Viten

Om Exploatören inte har påbörjat byggnationen enligt tider som kommer att framgå av punkt 6.1 i marköverlåtelseavtalet har Kommunen rätt att utfä ett löpande vite om 1 % av köpeskillingen per vecka tills åtagandet har uppfyllts. Vitet ska inte utgå om Kommunen väljer att återköpa Markområdet enligt punkt 6.4.

Om Exploatören inte har färdigställt byggnationen enligt punkt 6.2 har Kommunen rätt att utfå ett löpande vite om 1 % av köpeskillingen för varje påbörjad vecka som villkoret i denna punkt inte är uppfyllt. Kommunen förbehåller sig rätten att fakturera successivt.

Om Exploatören inte uppfyller villkoret i punkt 6.4 har Kommunen rätt att utfå ett vite om 100 % av köpeskillingen.

Om Exploatören inte uppfyller villkoret i punkt 6.5 har Kommunen rätt att utfå ett vite om 100 % av köpeskillingen.

Om Exploatören inte uppfyller villkoret i 7.1 har Kommunen rätt att utfå ett vite om 50 % av köpeskillingen.

För samtliga viten gäller att de ska betalas av Exploatören till Kommunen senast inom 30 dagar efter anmodan från Kommunen. Om vitet inte är betalt senast 30 dagar efter Kommunens anmodan utgår ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den dag som vitet skulle ha varit betalt fram till och med den dag som betalningen kommit Kommunen till handa.

Kommunens rätt till vite enligt denna punkt gäller oavsett om Kommunen lidit någon skada eller inte. Kommunens rätt till vite enligt denna punkt är oberoende av varandra, dvs. vite ska utgå för varje bristande åtagande, oavsett om något åtagande fullgörs.

10. Övriga avgifter

10.1 Avgift för bygg- och miljönämnden samt detaljplan

Marköverlåtelseavtalet reglerar inte bygglovavgifter enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa. Det åligger Exploatören att ansöka om bygglov och betala myndighetsavgifter, till exempel bygglovsavgift.

Kostnaden för framtagande av Detaljplanen ingår i den köpeskillning som Exploatören ska betala enligt punkt 4.2. Därmed ska ingen ytterligare planavgift erläggas i samband med framtida byggnmälan eller bygglov i enlighet med nu gällande detaljplan.

10.2 Anslutnings- och anläggningsavgifter

Det åligger Exploatören att ansöka om anslutningar samt bekosta anslutnings- och anläggningsavgifter för VA, dagvatten, el, fjärrvärme etc. enligt vid varje tillfälle gällande taxor.

10.3 Gatukostnader

Ingen särskild gatukostnadsersättning tas ut utan ingår i överenskommen köpeskillning i marköverlåtelseavtalet. Genom erläggande av köpeskillingen anses därmed på Markområdet belöpande gatukostnader enligt Detaljplanen vara erlagda.

Framtida förbättringsarbeten på gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar i anslutning till Markområdet regleras dock enligt vid aktuell tidpunkt

gällande lagar och regler.

10.4 Lagfarts- och inteckningskostnader

Exploatören erlägger lagfarts- och inteckningskostnader som är förenade med överlåtelsen. Exploatören beställer och bekostar upprättande av värdeintyg.

11. Överlåtelse av avtal

För att säkerställa projektets genomförande enligt marköverlåtelseavtalet får avtalet ej överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande.

12. Moderbolagets borgensåtagande

Av marköverlåtelseavtalet kommer det att framgå om Kommunen kommer att kräva moderbolagsborgen.

Om moderbolagsborgen krävs ska moderbolaget ta på sig betalningsansvar för Exploatörens förpliktelser enligt marköverlåtelseavtalet såsom för egen skuld. Moderbolagets borgen ska därmed vara i form av en proprieborgen och ska ej vara begränsad i tid eller maximalt ekonomiskt åtagande. Den ska heller ej innehålla andra begränsningar som hindrar det solidariska ansvaret, såsom krav på domstolsprövning, oförmåga för Exploatören att betala, eller konkurs.

En moderbolagsborgen ska överlämnas från Exploatören och moderbolaget till Kommunen i samband med undertecknande av marköverlåtelseavtalet.