

Til: Hvem det måtte vedrøre
Fra: By & Havn
Emne: Anmodning om interessetilkendegivelse vedrørende byggeri på byggefelt 3.6, Ørestad Syd - Spidsen

Baggrund

12. juni 2018

By & Havn udbyder nu et byggefelt med ca. 30 – 35.000 m² primært boligbyggerier til salg.

Der drejer sig om det bedst beliggende byggefelt i Ørestad Syd og måske en af Københavns mest spektakulære beliggenheder.

Ejendommen ligger omgivet af Kalvebod Fælled på den yderste og sydvestligste placering i Ørestad Syd, kaldet Spidsen. Beliggenheden giver en enestående mulighed for at opføre en ny bebyggelse med udsigt over det store naturområde, hvor Kalvebod Fælled udgør en del af den ca. 2.000 ha store fredede Naturpark Amager.

Ejendommen udgør delområde XB i tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398-1 Ørestad Syd vedtaget 28. januar 2016 og offentliggjort 8. februar 2016.

På grund af den markante beliggenhed forventer By & Havn et projekt af særlig høj kvalitet. Ejendommen kan anvendes fuldt ud til boliger, men By & Havn modtager også gerne programforslag, der tilbyder varieret anvendelse, f.eks. i form af alternative programmer for boligbebyggelse eller en blanding af bolig, publikumsorienteret serviceerhverv og/eller kulturbebyggelse.

For at sikre den høje kvalitet gennemføres en særlig proces i form af en projektkonkurrence, hvor udvalgte, mulige købere udarbejder et projektforslag. Køberen udpeges på baggrund af en samlet vurdering af projektet samt nedenstående kriterier.

I første omgang inviteres købere til at tilkendegive interesse for byggemuligheden med en beskrivelse af intentioner for byggeriet og en præsentation af køber og arkitektteam. På den baggrund udvælger By & Havn 3 – 5 potentielle købere, der inviteres til at udarbejde et projektforslag for byggefeltet.

Nedenfor redegøres for hovedvilkår, proces og afleveringsomfang.

I forbindelse med aflevering af interessetilkendegivelse prioriterer By & Havn følgende:

- Soliditet – tilsagn fra investorer, soft letter e.l. fra bank eller tilsvarende solid finansieringskilde
- Ambition – intentioner for bebyggelsen, der viser et ambitiøst program
- Kvalitet – en track record for både køber og arkitektteam, der dokumenterer erfaring med tilsvarende projekter af tilsvarende skala.

Ved udvælgelsen af de 3 - 5 mulige købere tages der hensyn til både de indsendte intentioner, kriterierne anført ovenfor og eventuelle forbehold for de nedenfor under punkt 3 - 13 skitserede hovedvilkår.

Side 2

Fristen for at indsende interessetilkendegivelse er 15. maj 2018.

De købere, der inviteres til at udarbejde et projekt for byggefeltet, får besked senest 1. juni 2018, og projektforslag forventes at skulle indleveres 26./27. september 2018, jf. konkurrenceprogrammet.

Tilkendegivelsen indsendes skriftligt. Enten med fysisk post eller digital post til juridisk assistent, Rikke Lind Ostenfeldt på [mail: rlo@byoghavn.dk](mailto:rlo@byoghavn.dk).

Ved spørgsmål – uanset om disse er af teknisk eller juridisk karakter – stiles disse tilsvarende til Rikke Lind Ostenfeldt.

Program for arkitektkonkurrencen kan rekvireres efter den 13. april 2018 ved henvendelse til Rikke Lind Ostenfeldt.

Hvad skal I levere?

- En skriftlig beskrivelse af købers intentioner for bebyggelsen, herunder særlige programmer for bebyggelsen, særlige byggeteknikker, særlig arkitektur eller andet, der vil karakterisere den ønskede bebyggelse
- De tilknyttede arkitekter med referencer inden for tilsvarende projekter af samme skala. Referencer afleveres for både bygningsarkitekter og eventuelle tilknyttede landskabsarkitekter
- Købers track record, herunder projekter, hvor køber har opført eller medvirket til opførelse, nøglepersoners erfaring med tilsvarende byggerier o. lign.
- Finansieringsmodel, herunder eventuelle tilsagn (soft letter/ letter of intent) fra investorer, finansieringskilder e. lign. Finansielle oplysninger om finansieringskilder vedlægges interessetilkendegivelsen, uanset om der er tale om egen-eller fremmedfinansiering.
- Letter of intent indeholdende købers accept af salgsaftalens hovedvilkår, jf. nedenfor, samt evt. ønsker til reviderede vilkår.

Hovedvilkår

1 Købesum samt vilkår for betaling, sikkerhedsstillelse m.v.

Den forventede købesum og vilkår for betaling, sikkerhedsstillelse mv.

er: **8.000 kr. pr. em2, ekskl. moms.**

Når salgsaftalen er endelig, stilles sikkerhed for 20 % af købesummen i form af bankgaranti eller anden tilsvarende sikkerhed. Garantien tjener endvidere som betaling af bod ved købers væsentlige misligholdelse af salgsaftalen, herunder byggepligten. Garantien frigives, når byggepligten er opfyldt, jf. pkt. 5 nedenfor.

Købesummen deponeres senest på overtagelsesdagen i et af By & Havn anvist pengeinstitut og frigives ved anmærkningsfrit skøde.

Købesummen indekseres med udviklingen i nettoprisindekset. Til brug for indeksering anvendes indekstallet for januar 2019 og senest offentliggjorte indekstal, når købesummen deponeres. Indeksering kan ikke ske i nedadgående retning.

Anvendes boligerne som ejerboliger, betaler køber ved førstegangssalg af boligerne på markedsvilkår en tillægskøbesum på 50 % af merprovenuets, hvis salgsprisen for boligerne overstiger 38.000 kr., inkl. moms, pr. etagemeter (BBR).

Anvendes boliger som udlejningsboliger, betaler køber ved førstegangsudlejning af boligerne på markedsvilkår en tillægskøbesum, såfremt bruttolejen, dog eksklusiv varme og forbrug, udgør mere end 1.780 kr. årligt pr. etagemeter (bkg. 311).

Tillægskøbesummen beregnes pr. boligenhed. Der sker ikke fordeling af et evt. underskud ved salg/udlejning under tærskelværdier, men der sker dog fradrag for salg/udlejning under de angivne tærskelværdier i andre salg/udlejning over tærskelværdierne inden for byggefeltet.

Denne forpligtelse tinglyses såvel servitut- som pantstiftende på ejendommen for et beløb svarende til den forventede tillægskøbesum.

2 Overtagelse

Ejendommen anvendes på nuværende tidspunkt som byggepladsareal for øvrige byggerier i området og kan tidligst overtages 1. juli 2019.

Overtagelse sker efter påkrav fra køber med et varsel på minimum 3 måneder, dog senest 1. juli 2020.

3 Arkitektonisk godkendelse

Når projektkonkurrencen er gennemført, er køber forpligtet til at gennemføre projektet i al væsentlighed i overensstemmelse med et indsendt projekt, dog således at eventuelle kommentarer afgivet i forbindelse med bedømmelsen af projektet skal indarbejdes, inden der indsendes byggeandragende.

By & Havn skal godkende endeligt projekt, inden der indsendes byggeandragende

4 DGNB

Køber er forpligtet til at lade byggeriet certificere efter DGNB-certificerings-systemet for nye etageejendomme og rækkehuse til minimum guld.

Der gøres opmærksom på, at det er en fordel at opstarte certificeringsproces allerede i forbindelse med udvælgelse af arkitektteam samt udarbejdelse af skitseprojekt for at opnå de points, der kan opnås i denne fase.

5 Byggepligt

Køber skal påbegynde byggeriet senest 12 måneder efter overtagelsesdagen og kontinuerligt fortsat byggeriet, således at råhus er etableret senest 36 måneder efter overtagelsesdagen. Såfremt køber misligholder denne forpligtelse, kan By & Havn frit beslutte, om salgsaftalen skal hæves eller fastholdes. Hvis salgsaftalen hæves, kan By & Havn kræve garantibeløbet udbetalt som konventionalbod.

6 Parkering

Parkeringsdækningen er i lokalplanen fastsat til 1 parkeringsplads pr. 150 m² bebyggelse. Parkering skal tilvejebringes i kælder på ejendommen inden for de rammer, som er fastsat i lokalplanen.

7 Grundejerforening mv.

Køber er pligtigt medlem af Grundejerforeningen Ørestad Syd. Køber er endvidere pligtigt medlem af Ørestad Vandlaug og Vestamager Pumpedigelag, og bidrager hertil gennem Grundejerforeningen.

Køber bliver endvidere pligtigt medlem af en nystiftet forening, der driver Byens Hus, jf. pkt. 10.

8 Jordbundsforhold

Ørestad Syd er beliggende på inddæmmede arealer. Til orientering er vedlagt generel geoteknisk rapport, bilag 3

Køber er berettiget til i løbet af due-diligence perioden på tre måneder og efter forudgående aftale med By & Havn at foretage alle nødvendige geotekniske og forureningstekniske undersøgelser. Såfremt geoteknik eller forurening afviger fra det af Køber forudsatte og fra det i bilag 3 anførte, og dette er væsentligt fordyrende for realiseringen af købers projekt, er Køber berettiget til at træde tilbage fra salgsaftalen.

9 Byggemodning og forsyning

By & Havn har etableret den overordnede infrastruktur i Ørestad Syd. Køber forstår selv enhver byggemodning inden for ejendommen, herunder også eventuelle tværgader e.lign.

Hovedforsyningsledninger etableres af forsyningsmyndighederne. Tilslutning aftales af Køber med forsyningsmyndighederne og er By & Havn uvedkommende, herunder betaling af tilslutningsbidrag.

Køber skal indpasse transformerstation på Ejendommen til brug for eget byggeri. Placering af transformer skal godkendes af By & Havn.

Der vil være pligt til at anvende mobilsug til dagrenovation.

10 Bidrag til fælles faciliteter

Lokalplanen angiver, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri skal opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere i størrelsesordenen 1 procent af boligetagearealet.

By & Havn har besluttet at udnytte muligheden for at samle disse fællesanlæg i et samlet anlæg for hele bydelen. Omkostninger til dette er indeholdt i grundprisen.

By & Havn har indgået partnerskabsaftale med Københavns Kommune omkring udvikling af et "byens hus", som skal rumme disse fællesanlæg.

By & Havn indestår efter indgåelse af salgsaftalen for, at de nødvendige fællesanlæg etableres.

11 Byggepladsforhold

Køber skal være opmærksom på, at der er begrænsede muligheder for benyttelse af arealer uden for byggefeltet til byggepladsarealer. Såfremt der kan indgås aftale om leje af areal til byggeplads, lejes arealet af By & Havn eller Grundejerforeningen Ørestad Syd på sædvanlige vilkår.

12 Servitutter

Køber er forpligtet til at medvirke til, at der tinglyses servitutter om maksimal bebyggelse og anvendelse, servitut om tillægskøbesum, forbud mod videresalg i ubebygget stand, servitut om byggepligt samt andre servitutter, der er nødvendige eller normale i forbindelse med opførelse af byggeri i Ørestad.

13 Øvrige vilkår

De potentielle købere forventes i forbindelse med afholdelse af projektkonkurrence at gennemføre juridisk due diligence, som skal være afsluttet ved vinderens underskrivelse af salgsaftalen.

Salgsaftalen er fra købers side betinget af, at køber ikke i due-diligence perioden på tre måneder finder uforudsete og væsentligt fordyrende forhold vedrørende forurening og jordbundsforhold (teknisk due diligence).

Salgsaftalen er fra By & Havns side betinget af By & Havns bestyrelses godkendelse.