

Til: Hvem det måtte vedrøre
Fra: By & Havn
Emne: Anmodning om interessetilkendegivelse byggeri i Ørestad Syd

Baggrund

30. januar 2017

By & Havn udbyder nu ca. 60.000 m² byggemuligheder til boligformål til salg.

Byggemulighederne er omfattet af Tillæg 2 til lokalplan 398, Ørestad Syd.

By & Havn ønsker en transparent proces og anmoder derfor om interessetilkendegivelser, således at der kan indgås betingede salgsaftaler med de parter, som efter By & Havns vurdering bedst opfylder de samlede ønsker til bebyggelsen.

I den forbindelse vil By & Havn prioritere tre grundlæggende kriterier:

- Soliditet – tilsagn fra investorer, soft letter e.l. fra bank eller tilsvarende solid finansieringskilde
- Ambition – et arkitektonisk ambitiøst idéoplæg eller skitseprojekt
- Kvalitet – en track record, der dokumenterer erfaring med lignende udviklingsprojekter af høj kvalitet

Såfremt de afgivne interessetilkendegivelser opfylder kriterierne, optages forhandlinger med henblik på indgåelse af købsaftale. Ved vurderingen vil der blive taget hensyn til både de indsendte ideoplæg, kriterierne anført ovenfor og eventuelle forbehold for de nedenfor under punkt 3-14 skitserede hovedvilkår.

Hvis der er flere ligestillede interesserede, kan der gennemføres en minikonkurrence, hvor det afgøres i forhold til vilkår og/eller projektets kvalitet, med hvem der indgås aftale. Såfremt det vurderes nødvendigt, kan der indkaldes til en eller flere præsentationer, hvor der er mulighed for at uddybe interessetilkendegivelsen.

Det er muligt at indsende interessetilkendegivelser vedrørende et eller flere byggefelter, og By & Havn forbeholder sig ret til at tilbyde andre tilsvarende byggefelter, såfremt interessen for de angivne byggefelter ikke kan mødes. By & Havn ønsker en varieret bydel og forbeholder sig derfor også ret til at indlede forhandlinger med henblik på at finde et større antal forskellige bygherrer.

Salgsaftaler indgås efter en due diligence-periode på forventet 3-4 måneder, hvorefter aftalen alene vil være betinget af godkendelse i bestyrelsen for By & Havn I/S.

Fristen for at indsende interessetilkendegivelser er 1. maj 2017.

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

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

1 Fakta om byggefelterne

Byggefelterne er fastlagt i overensstemmelse med tillæg 2 til lokalplan 398.

Vedlagt er følgende dokumenter som uddyber bebyggelsesmulighederne:

- [Lokalplan 398, inkl. tillæg](#)
- [Oversigt over byggefelter som DWG fil](#)
- [Oversigt over byggefelter som PDF fil](#)
- [Volumenstudier af de enkelte byggefelter](#)
- [Alternative volumenstudier for patiohuse](#)
- [Redegørelse for brandredning](#)
- [Inspirationskatalog som uddyber bebyggelsesmulighederne](#)
- [Geoteknisk rapport](#)
- [Samtlige dokumenter findes i denne mappe](#)

Er der behov for yderligere oplysninger om byggefelternes sammenhæng med infrastrukturprojektet, kan der ved henvendelse til By & Havn gives adgang til et samlet projektforslag for infrastruktur samt hovedprojekt for udvalgte dele.

2 Hvad skal I levere?

- Idéoplæg/skitseprojekt, som indeholder:
 - En beskrivelse af det ønskede projekt, herunder indhold, funktioner, drifts-krav o. lign.
 - Ideforslag til design, indeholdende en beskrivelse af det påtænkte byggeri, enten ved tegninger, referencer e. lign. Ved brug af referencer skal det angives, hvordan de anviste referencer påtænkes anvendt i projektet.
 - Redegørelse for hvordan og i hvilket omfang ideprojektet afviger fra lokalplanen.
- Udvikler/bygherres track record, herunder projekter, hvor udvikler/bygherre 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 aftalens hovedpunkter, jf. nedenfor, samt evt. ønsker til reviderede vilkår.

3 Byggeret

Vedlagte volumenstudier redegør for By & Havns vurdering af det enkelte byggefelts rummelighed. Dette danner også grundlaget for By & Havns økonomiske forventninger til byggefeltets udnyttelse. Volumenstudierne er vejledende, og der kan i nogle tilfælde – under respekt af lokalplanens bestemmelser om højde, lysafstande m.v. – være mulighed for at indpasse yderligere etagearealer.

Byggefelterne 1.8, 1.11 og 1.15 har en anden udformning end de øvrige byggefelter, idet de ikke kan bebygges som karrébebyggelse rundt om en fælles gårdhave. Der er vedlagt en række alternative disponeringer af disse byggefelter med det formål at vise mangfoldigheden i anvendelsesmulighederne. By & Havns økonomiske forventninger tager uanset disse alternative disponeringsmuligheder stadig udgangspunkt i det primære volumenstudie.

Den alternative disponering viser forskellige måder at disponere parkering. Der gøres særskilt opmærksom på, at de løsninger hvor parkering ikke etableres i en kælder med fælles nedkørsel kræver justeringer til og koordinering med projekt for infrastruktur, og at det kan være afhængigt af det modstående byggefelts udformning om det er muligt.

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

De forventede købesummer og vilkår for betaling, sikkerhedsstillelse mv. er:

Byggefelt 1.7 – 1.10: 5.800 kr./em2 ex moms

Byggefelt 1.11 - 1.15: 6.300 kr./em2 ex moms

Når aftalen 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. Garantien frigives, når byggepligten er opfyldt, jf. nedenfor.

Hvis køber ikke har påbegyndt byggeriet senest 24 måneder efter overtagelsesdagen, kan By & Havn kræve garantibeløbet udbetalt. By & Havn kan frit beslutte, om aftalen skal hæves eller fastholdes.

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

Anvendes boligerne som ejerboliger, skal der ved førstegangssalg af boligerne på markedsvilkår betales en tillægskøbesum på 50 % af merprovenuet, hvis salgspriisen for byggefelterne ligger over hhv. ca. 35.000 kr. (byggefelterne 1.7 – 1.10) og 36.000 (byggefelterne 1.11 – 1.15) inkl. moms pr. etagemeter bruttoareal.

Anvendes boliger som udlejningsboliger, betales tillægskøbesum såfremt bruttolejen, dog eksklusiv varme og forbrug, ved førstegangsudlejning udgør mere end hhv. 1.750 kr. (byggefelterne 1.7 – 1.10) og 1.780 (byggefelterne 1.11 – 1.15) pr. etagemeter bruttoareal. Tillægskøbesummen beregnes som en kapitaliseret værdi af lejeindtægten.

Tillægskøbesummen beregnes som et gennemsnit af de samlede købesummer/den samlede gennemsnitsleje for hele ejendommen.

Denne forpligtelse tinglyses såvel servitut- som pantstiftende på ejendommen for et beløb svarende til den forventede tillægskøbesum ved indgåelse af salgsaftalen. Forpligtelsen aflyses/nedlyses i takt med, at tillægskøbesummen betales.

5 Udstykning

By & Havn varetager udstykning af byggefelterne, og dette forventes gennemført i 2017. Ejendommen udstykkes som hovedregel således at kantzonerne tilhører byggefeltet.

6 Overtagelse

Området er under byggemodning og der skal tages hensyn til en lang række igangværende entrepriser. Derfor kan byggefelterne tidligst overtages 1. juli 2018, for byggefelt 1.10 dog tidligst 1. januar 2019.

Ejendommen overtages 30 dage efter udstedelse af byggetilladelse dog senest 1. juli 2019.

Overtagelse forudsætter, at byggefeltene er selvstændigt udstykket.

7 Arkitektonisk godkendelse

Køber skal i løbet af due-diligence perioden udarbejde et skitseprojekt, som skal godkendes af By & Havn før udløb af due diligence.

Skitseprojektet skal være tilstrækkeligt detaljeret til bl.a. at dokumentere, at bebyggelsen fremstår som en taltende enhed, at lokalplanens krav er opfyldt, at byggeretten kan rummes inden for ejendommen samtidig med at forhold vedr. brandredning, adgang, udstykning, cykelparkering, renovation m.v. er belyst. Skitseprojektet skal desuden beskrive projektets idé, arkitektoniske udtryk, materialer m.v. og indeholde illustrationer.

Køber kan ikke søge om dispensation fra den gældende lokalplan uden By & Havns forudgående godkendelse.

8 DGNB

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

9 Parkering

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

10 Grundejerforening

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

11 Jordbundsforhold

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

Køber er berettiget til i løbet af due-diligence perioden og efter forudgående varsel at foretage alle nødvendige geotekniske og forureningstekniske undersøgelser. Såfremt geoteknik eller forurening afviger fra det af Køber forudsatte, er Køber berettiget til uden videre at frafalde interessetilkendegivelsen.

12 Byggemodning, forsyning og forudsætninger for brandredning

By & Havn etablerer den overordnede infrastruktur i området. Køber forestår selv enhver byggemodning inden for ejendommen samt tilhørende kantzoner.

Hovedforsyningsledninger etableres af forsyningsmyndighederne. Tilslutning aftales med forsyningsmyndighederne men koordineres med By & Havn. Der kan i forbindelse med projekt for infrastruktur være forudsætninger, som bestemmer hvordan byggefeltene forsynes. Oplysninger om dette kan hentes hos By & Havn.

De øst-vestgående stræder mellem byggefelterne skal projekteres og anlægges i samarbejde mellem køberne af de to tilstødende byggefelter. Stræderne skal anlægges i overensstemmelse med lokalplanen og By & Havns anvisninger. Projektering skal ske således, at der tages hensyn til begge de omkringliggende byggefelters behov for brandredning, overkørsler, adgangsveje m.v. og i øvrigt på baggrund af By & Havns myndighedsgodkendte projektforslag.

Køber skal selv koordinere anlæg med modstående byggefelter, forsyningsselskaber m.v., således at dette passer med byggetakt og færdiggørelse af de respektive byggefelter.

Køber er forpligtet til at tilslutte sig offentligt fjernvarmeanlæg.

Der vil være pligt til at anvende mobilsug til dagrenovation. Afhentningssteder for renovation skal godkendes af By & Havn.

Der ligger i infrastrukturprojektet en række afgørende forudsætninger for brandredning, herunder bl.a. at der ikke kan ske brandredning med stigevogn fra alle sider af byggefeltet. Dette er skitseret i vedlagte brandplan.

13 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 på sædvanlige vilkår.

Håndværkerparkering vil som udgangspunkt alene kunne finde sted på byggefeltet eller på udpegede arealer langs Ørestads Boulevard. Parkering sker mod betaling.

14 Bidrag til fælles faciliteter

Tillæg 2 til lokalplanen §3, stk. 7, angiver, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri skal opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere i størrelsesordenen 1 procent af etagearealet.

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. Plan for samlet etablering af fællesanlæg forventes fastlagt i samarbejde med Københavns Kommune inden udgangen af 2017.

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

15 Servitutter

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

16 Øvrige vilkår

Side 6

Aftalen er betinget af By & Havns bestyrelses godkendelse samt resultat af due-diligence.