

Til: Hvem det måtte vedrøre
Fra: By & Havn
Emne: Anmodning om interessetilkendegivelse vedrørende byggeri i Hannemanns Kvarteret

Baggrund

23. marts 2018

By & Havn udbyder nu ca. 17.500 etm² byggemuligheder til boligformål til salg. De 17.500 etm² forventes solgt samlet til én køber.

Ejendommen er i dag del af matr.nr. 1004 Sundby Overdrev (SUO) og er på nuværende tidspunkt omfattet af Tillæg 1 til lokalplan 398, Ørestad Syd. Den planlagte anvendelse forudsætter vedtagelse af nyt lokalplantillæg.

Københavns Kommune har ønsket at indpasse en række kommunale funktioner på arealerne, og i den forbindelse er der i samarbejde mellem By & Havn og Københavns Kommune udarbejdet en række undersøgelser og volumenstudier, der viser, hvordan kommunale funktioner og boliger kan indpasses på den nuværende matr.nr. 1004 SUO, ligesom der er udarbejdet et forslag til opdeling af arealet i hhv. et areal til kommunale formål, et areal til boliger, Byggefelt B (herefter benævnt Ejendommen), og et areal til et parkeringshus. Udstykningsforslag er vedlagt som bilag 1.

Formålet med nærværende interessetilkendegivelse er at udpege et projekt, der kan danne grundlag for ny lokalplanlægning af Ejendommen og finde den rette samarbejdspartner til at gennemføre denne. Lokalplanlægning forventes at finde sted i forlængelse af, at By & Havn udpeger det projekt, som bedst opfylder de samlede forventninger til byggeriet.

På Ejendommen forventes muliggjort forskellige boligtyper, herunder også ungdoms-/kollegieboliger.

I forbindelse med aflevering af interessetilkendegivelse vil By & Havn prioritere følgende:

- 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

Ved vurderingen af de afgivne interessetilkendegivelser vil der blive taget hensyn til både de indsendte ideoplæg, kriterierne anført ovenfor og eventuelle forbehold for de nedenfor under punkt 3 - 12 skitserede hovedvilkår.

Betinget salgsaftale forventes indgået efter en due diligence periode på forventet 3 - 4 måneder, hvorefter salgsaftalen alene vil være betinget af godkendelse i bestyrelsen for By & Havn I/S, samt af at Københavns Kommune vedtager en lokalplan, der i væsentligt omfang muliggør Købers indsendte projekt.

Fristen for at indsende interessetilkendegivelse er 15. juni 2018.

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.

Hvad skal I levere?

- Skitseprojekt i overensstemmelse med vedhæftede Rammer for indretning af ny boligbebyggelse, bilag 2.
- 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 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:

5.500 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. Garantien frigives, når byggepligten er opfyldt, jf. nedenfor.

Hvis køber ikke har påbegyndt byggeriet senest 12 måneder efter endelig bekendtgjort lokalplan, kan By & Havn kræve garantibeløbet udbetalt. By & Havn kan frit beslutte, om salgsaftalen skal hæves eller fastholdes.

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.

2 Udstykning

By & Havn varetager opdeling af arealet efter principperne i udstykningsforslag, bilag 1. Endelig udstykningsplan, herunder fastlæggelse af vejarealer på Ejendommen fastsættes på baggrund af Købers projekt.

Udstykning forventes at kunne gennemføres sideløbende med lokalplanlægning.

Køber kan ikke gøre krav gældende mod By & Havn for forsinkelser af udstykning, med mindre disse skyldes at By & Havn ikke har igangsat udstykning så snart der er enighed om dennes udformning. Såfremt udstykning ikke er gennemført på Overtagelsesdagen udskydes denne samt alle frister indtil udstykningen er endeligt gennemført.

3 Overtagelse

Ejendommen forventes overtaget 30 dage efter udstedelse af byggetilladelse, dog senest 6 mdr. efter endelig bekendtgjort lokalplan.

Overtagelse forudsætter, at ejendommen er selvstændigt udstykket.

4 Arkitektonisk godkendelse

I forbindelse med vurdering af det indsendte projekt har By & Havn mulighed for at afgive bemærkninger og kommentarer, som Køber er forpligtet til at respektere i forbindelse med den videre bearbejdning af projektet.

Først når der foreligger et revideret projekt, som kan godkendes af By & Havn, igangsættes lokalplanprocessen. Det vil være en forudsætning for godkendelsen, at projektmaterialet er udarbejdet i overensstemmelse med hovedgreb, intentioner og kvaliteter i det projekt, som er indsendt i forbindelse med interessetilkendegivelse, dog med forbehold for de kommentarer, som er afgivet i forbindelse med vurderingen.

I forbindelse med lokalplanlægning er Køber forpligtet til at sikre, at Københavns Kommune modtager egnet materiale til at gennemføre lokalplanlægning. Lokalplanlægning gennemføres i et samarbejde mellem Køber, By & Havn og Københavns Kommune.

5 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 skitseprojekt for at optjene de points, der kan opnås i denne fase.

6 Parkering

By & Havn etablerer den fornødne parkeringsdækning i overensstemmelse med den kommende lokalplans bestemmelser, og Køber er således ikke berettiget til at etablere parkering indenfor Ejendommen.

Parkeringspladserne stilles til rådighed By & Havns sædvanlige vilkår, som fremgår af By & Havns hjemmeside.

7 Grundejerforening mv.

Køber er pligtigt medlem af Grundejerforeningen Ørestad City Syd. Køber er endvidere pligtigt medlem af Ørestad Vandlaug og Vestamager Pumpedigelag, og bidrager hertil gennem Grundejerforeningen. Køber skal endvidere være medlem af vejlaug, jf. pkt. 9.

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 og efter forudgående med By & Havn 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.

9 Byggemodning, forsyning mv.

By & Havn etablerer den overordnede infrastruktur i Ørestad Syd. Køber forestår selv enhver byggemodning inden for ejendommen. Endvidere er Køber forpligtet til at etablere evt. fortov ell. lign. øst for Ejendommen frem til Ørestads Boulevard.

Den overordnede infrastruktur, pladser, veje, stræder, byrum, promenade m.m. uden for matr. nr. 1004 SUO er bortset fra ovenstående allerede etableret, herunder den nuværende vejadgang til matr.nr. 1004 SUO, promenade syd for Kanalpladsen og Hannemans Allé.

Såfremt dette er nødvendigt for Købers projekt, er Køber berettiget til at etablere en midlertidig adgangsvej fra matr. nr. 919a SUO til Ejendommen.

Køber er forpligtet til i samarbejde med Københavns Kommune at etablere den permanente fællesvej, der også sikrer vejadgang til Ejendommen, og dele omkostninger til dette ligeligt. Efter den permanente vejs etablering stiftes et vejlaug, som vil varetage drift, vedligeholdelse og fornyelse af vejen i henhold til vejlovgivningens principper.

Hovedforsyningsledninger etableres af forsyningsmyndighederne. Tilslutning aftales af Køber med forsyningsmyndighederne og er By & Havn uvedkommende.

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 Byggepladsforhold

Køber skal være opmærksom på, at der er begrænsede muligheder for benyttelse af arealer uden for byggefeltet til byggepladsarealer.

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

Køber er i byggeperioden forpligtet til loyalt at koordinere sine byggeaktiviteter i tæt dialog med ejere og brugere af omkringliggende ejendomme, herunder Arenaen samt Københavns Kommune.

Det er udgangspunktet at Købers byggeri planlægges, således at dette kan være gennemført inden Københavns Kommune påbegynder byggeri af skole, svømmehal m.v. på del A. Er dette ikke muligt på grund af forsinkelser i lokalplanlægning, byggesagsbehandling e.lign. skal der ske en nøje koordinering mellem de to projekter.

11 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 byggepligt samt andre servitutter, der er nødvendige eller normale i forbindelse med opførelse af byggeri.

12 Øvrige vilkår

Aftalen er betinget af By & Havns bestyrelses godkendelse, resultat af due-diligence, samt at Københavns Kommune senest 31/12 2020 vedtager en lokalplan, der muliggør et byggeri svarende til det af Køber indsendte projekt.