

Til: "Køber"
Fra: By & Havn
Emne: Proces og hovedvilkår for salg af byggeret på byggefelt 6.18

S-20200710-1009
D-20211220-193942
20. december 2021

Proces og hovedvilkår - salg af felt byggefelt 6.18 på Svanemølleholm

Baggrund og proces

By & Havn udbyder nu ca. 11.800 m² etageareal (em²) til erhvervsformål til salg på Svanemølleholm i Nordhavn.

Byggemuligheden er omfattet af Lokalplan nr. 594 Svanemølleholm (Lokalplanen) og er i Lokalplanen angivet som byggefelt E, jf. tegning 5 i Lokalplanen.

By & Havn ønsker en transparent proces og anmoder derfor om interessetilkendegivelser, således at der kan indgås en betinget salgsaftale med den part, som efter By & Havns vurdering bedst opfylder de samlede ønsker til byggefeltet.

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

- Soliditet – tilsagn fra investor, 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

Det er i øvrigt en forudsætning, at interessetilkendegivelserne overholder Lokalplanen.

Ved vurderingen af interessetilkendegivelserne vil der blive taget hensyn til både de indsendte ideoplæg/skitseprojekt samt kriterierne anført ovenfor. Medsendes letter of intent fra slutbruger, vil dette yderligere blive tillagt vægt ved vurderingen. Endelig indgår eventuelle forbehold for hovedvilkårene i vurderingen af interessetilkendegivelserne.

Såfremt det vurderes nødvendigt, kan der indkaldes til en eller flere præsentationer, hvor der er mulighed for at uddybe interessetilkendegivelsen.

Sammen med interessetilkendegivelsen fremsendes underskrevet accept af hovedvilkår for byggefeltet. Evt. forbehold for hovedvilkårene bedes angivet i særskilt brev, som sendes sammen med den underskrevne accept af hovedvilkårene.

Fristen for at indsende interessetilkendegivelser er den 31. marts 2022.

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

By & Havn forventer at have valgt køberne til byggefelterne den 25. april 2022.

Herefter er fristen for indgåelse af salgsaftaler den 1. oktober 2022, hvorefter aftalerne alene vil være betinget af købers tekniske due diligence til undersøgelse af forhold vedr. forurening og fundering (3 måneder) samt By & Havns bestyrelses godkendelse af salgsaftalen. Salgsaftalen udarbejdes med By & Havns standardvilkår ved grundsalg.

Hvad skal I levere?

Idéoplæg/skitseprojekt, som indeholder:

- En beskrivelse af det ønskede projekt, herunder indhold, funktioner, drifts-krav o. lign.
- Ideoplæg / skitseprojekt 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.

Byggefeltet ligger synligt og eksponeret og har derfor en særlig funktion i at markere overgangen til Svanemølleholm. Desuden er det beliggende ud til Sundkrogsgade og skal bidrage til at gøre gaden attraktiv som bygade.

By & Havn lægger derfor vægt på følgende:

- at projektet ved sin formgivning understøtter den eksponerede beliggenhed
- at projektet gennem sin detaljering af stueetagens facader og ved anvendelse af stueetagen, herunder især den del, der er fastlagt som publikumsorienteret stueetage, understøtter en venlig og imødekomende ankomst til bykvarteret.

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.

Underskreven accept af aftalens hovedvilkår, jf. nedenfor, samt evt. forbehold for vilkårene.

Hovedvilkår

1 Ejendommen, byggeretten, købesum og garantistillelse

Ejendommen udgør byggefelt 6.18 inkl. kantzoner ("Ejendommen"), hvor der forventes opført ca. 11.800 m² etageareal (Em²). Em² opgøres i overensstemmelse med Lokalplan nr. 594 Svanemølleholm (Lokalplanen). Som **bilag 1** vedlægges det foreløbige udstykningsforslag, der viser byggefeltets afgrænsning, byggelinjer samt infrastruktur beliggende på og omkring Ejendommen. Der kan forekomme ændringer til det foreløbige udstykningsforslag, som dog ikke forventes at påvirke byggefeltets udformning. Infrastruktur beliggende på og omkring Ejendommen etableres i overensstemmelse med punkt 7.

Det samlede etageareal kan forhøjes med op til 2.360 em² for etageareal som inden for bygningsvolumen benyttes til teknik m.m., jf. Lokalplanen §6 stk.1, hvilket Køber skal redegøre for i skitseprojektet.

Byggeretten skal anvendes til serviceerhverv i overensstemmelse med lokalplanen. I en del af stueetagen skal der i overensstemmelse med lokalplanen etableres publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv. Dette kan evt. indrettes som butik, dog gælder, at Køber maksimalt kan etablere 200 em² butiksområder.

Den forventede købesum udgør 13.500 kr., ex moms, pr. em². Køber har mulighed for at byde ind med en højere eller lavere købesum, hvilket vil indgå i vurderingen af interessetilkendegivelsen.

Købesummen reguleres med den positive udvikling i nettoprisindekset med udgangspunkt i indekstallet for januar 2023 og frem til købesummens deponering. Købesummen beregnes endeligt på baggrund af en opmåling af det færdige byggeri, såfremt dette overstiger 11.800 Em². Ved fastsættelse af købesummen er der taget højde for funderingsforhold, geoteknik, grundvand m.v. For så vidt angår evt. forurening henvises til punkt 9.

På tidspunktet for underskrift af salgsaftalen stiller Køber sikkerhed for købesummens betaling i form af en bankgaranti på anfordringsvilkår fra et af By & Havn godkendt dansk pengeinstitut (SIFI-institutter kræver ikke godkendelse) eller tilsvarende sikkerhed for 20 % af købesummen. Sikkerhedsstillelsen returneres/frigives, når købesummen er deponeret i sin helhed i By & Havns pengeinstitut.

Købesummen deponeres senest på overtagelsesdagen, jf. punkt 2.

2 Udstykning og overtagelsesdag

Datoen for overtagelse fastsættes til 30 dage efter, at der er udstedt byggetilladelse, dog tidligst 1. april 2023 og senest 1. april 2024. By & Havn er berettiget til at udskyde overtagelsen, såfremt andre bygge-/anlægsarbejder i området efter By & Havns vurdering vanskeliggør udnyttelse af byggeretten. Udskydelse skal ske med minimum 3 måneders varsel.

Ejendommen er på tidspunktet for indgåelse af nærværende hovedvilkår en del af matr. nr. 6, Frihavnskvarteret, København og en del af matr. nr. 6387, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

By & Havn har iværksat udstykning af Ejendommen. Principperne for udstykningen afhænger blandt andet af det endelige design for infrastrukturen, myndighedernes

godkendelse m.v., idet Ejendommen for nærværende forventes udstykket som vist på bilag 1. Køber skal uden ret til kompensation eller erstatning tåle justeringer i Ejendommens endelige grundgrænser og grundareal, såfremt dette hverken påvirker byggefeltet eller byggeretten væsentligt. By & Havn skal loyalt fremme udstykningsprocessen, idet By & Havn ikke kan gøres ansvarlig for forsinkelse som følge af myndighedsbehandling.

3 Særlige vilkår

Langs Ejendommens nordlige grænse forløber Udløbsledningen U4. Køber er forpligtet til at respektere ledningens placering samt et beplantning, i form af træer og større buske, og bebyggelsesforbud m.m. i et servitútbælte på ca. 5,7 meter på Ejendommen (i den nordlige kantzone), som vist på **bilag 3**. Ligesom Køber er forpligtet til at respektere, at der tinglyses servitut om disse forhold på Ejendommen. Bemærk at en kantzone på ca. 5,7m er udover Lokalplanens krav jf. §8 stk. 6.

4 Koter

Køber er forpligtet til at tilslutte sig By & Havns infrastrukturprojekt og koter langs grundarealet/matrikelskellet for Ejendommen, tilslutningskoter, jf. **bilag 4**. Koterne skal betegnes som tvangskoter, og en afvigelse fra koterne skal godkendes af By & Havn.

Ændringer kan forekomme, idet der endnu ikke er et godkendt myndighedsprojekt for infrastrukturen og Køber er forpligtet til at tåle sådanne ændringer og tilpasse Købers projekt derefter. Der skal således ske nøje koordinering af Købers projekt, således at det sikres, at der tilsluttes i de korrekte koter.

5 Parkering

Køber er forpligtet til at etablere P-pladser på Ejendommen til dækning af myndighedskrav. Lokalplanen angiver en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 175 em² nybyggeri for erhverv og 1 plads pr. 143 em² nybyggeri for butikker. Parkering til opfyldelse af parkeringsdækningen iht. Lokalplanen skal etableres i kælder under byggefeltet. Adgang til parkeringskælderen skal ske fra øst. Nedkørselens placering skal koordineres ift. infrastrukturprojektet og godkendes af Københavns Kommunes vejmyndighed.

Cykelparkeringsnormen er mindst 3 cykel-p-pladser pr. 100 em² erhverv, dog skal der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 em² butik. By & Havn forventer at etablere de 20 % af cykelparkeringspladserne, som kan integreres i vejareal i henhold til lokalplanen.

Køber skal etablere det resterende antal cykelparkeringspladser til brug for opfyldelse af myndighedskrav til byggeriet, herunder også særligt pladskrævende cykler, inden for ejendommene og i overensstemmelse med Lokalplanen.

6 Forbud mod videresalg

Der er generelt forbud mod videresalg af Ejendommen i ubebygget stand, og By & Havn er berettiget til at tinglyse servitut herom.

7 Byggemodning og byggepladsforhold

Etablering af forsyningsledninger og øvrig infrastruktur aftales nærmere mellem By & Havn og Køber med udgangspunkt i de principper, der fremgår nedenfor.

By & Havn forventer at indgå aftale med HOFOR om etablering af forsyningsledninger, herunder fjernvarme, uden for Ejendommens grundgrænse samt stikledninger til den enkelte ejendom. Køber er forpligtet til at gøre sig bekendt med disse oplysninger samt indrette sit projekt i overensstemmelse med de projekterede eller etablerede stikledninger.

Køber skal selv integrere transformerstation(er) til forsyning af byggeriet på Ejendommen og i øvrigt indgå aftale med el-leverandør.

Vejarealer samt flexfelter, fortove og promenade, som støder op til Ejendommen, etableres af By & Havn.

Køber er forpligtet til at give By & Havn ubegrænset adgang til etablering af vejtracé, fortove og flexfelter senest 6 måneder før ibrugtagning af Købers byggeri. Kan Køber ikke give By & Havn ubegrænset adgang til arealerne senest 6 måneder før ibrugtagning, må midlertidig ibrugtagningstilladelse sikres ved etablering af midlertidige foranstaltninger. Disse etableres i det hele af Køber og for Købers regning og risiko.

På tidspunktet for underskrift af nærværende hovedvilkår er projektforslaget for infrastrukturprojekt for overflader omkring Ejendommen under udarbejdelse. By & Havn sender situationsplaner for området, når disse er myndighedsgodkendt på projektforslagsniveau. By & Havn tager forbehold for eventuelle ændringer, der sker i forbindelse med den videre hovedprojektering, myndighedsbehandling af hovedprojektet og etablering.

Etablering af området syd for Ejendommen (promenaden) kan tidligst påbegyndes, når kanalspuns til Roerkanalen (kanalen syd for Ejendommen) er etableret. Det må således påregnes, at området først anlægges efter eller evt. samtidig med, at byggeriet på byggefelt 6.18 ibrugtages.

Køber skal påregne, at vejene omkring ejendommen etableres samtidig med, at køber bygger, hvorfor der skal ske en løbende koordinering mellem Køber og By & Havn. By & Havn er forpligtet til løbende at orientere om tidsplan for etablering af infrastruktur.

8 Grundejerforening

Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen er pligtig medlem af områdets grundejerforening, som forventes at være Grundejerforeningen Svanemølleholm. Vedtægterne for grundejerforeningen tinglyses servitut- og pantstiftende på Ejendommen. Ejendommen skal deltage i grundejerforeningens omkostninger i henhold til bestemmelserne herom i grundejerforeningens vedtægter.

Vej, pladser, byrum m.v. beliggende uden for Ejendommen forventes for størstedelens vedkommende overdraget til henholdsvis Københavns Kommune og områdets grundejerforening.

Sundkrogsgade inkl. broer samt cykelforbindelsen, det grønne loop, på Svanemølleholm forventes overdraget til Københavns Kommune.

9 Forurening

Ejendommen er beliggende på opfyldte arealer, og der må påregnes omkostninger til pælefundering, evt. grundvandssænkning, flytning og håndtering af ledninger m.v. Som **bilag 9a** vedlægges de samlede ledningsoplysninger fra LER. By & Havn gør dog opmærksom på, at der kan findes ikke-registrerede ledninger m.v. Derudover må påregnes omkostninger til håndtering af forurening m.v. som følge af, at opfyld er sket med blandet materiale, og at området tidligere har været anvendt til havnedrift og industri. Køber må desuden påregne udgifter til bortfjernelse af efterladte fundamenter m.v. fra ældre, nedrevne bygningskonstruktioner.

Til orientering vedlægges i øvrigt ældre forureningsvurderinger. Køber gøres opmærksom på, at vurderingerne ikke er fyldestgørende for de nuværende forhold:

- Københavns Havn, Nordhavnen, Orienterende forureningsvurdering. Dokumentation af kortlægning og risikovurdering af 5. maj 1997, jf. **bilag 9b**
- Københavns Havn, Nordhavnen Orienterende forureningsvurdering. Sammenfatning af kortlægning og vurderinger af 5. maj 1997, jf. **bilag 9c**

Efter nærmere aftale er Køber berettiget til at udføre tekniske undersøgelser af Ejendommen med henblik på at konstatere, om Ejendommen er forurennet. Såfremt undersøgelserne dokumenterer, at Ejendommen er forurennet, afholder Køber udgifterne til afhjælpning af denne forurening op til et beløb på 300 kr., ex moms, pr. em². By & Havn refunderer udgifterne fra 300 kr., ex moms, pr. em² til 800 kr., ex moms, pr. em², og såfremt udgifterne overstiger 800 kr., ex moms, pr. em², deles de udgifter, der overstiger 800 kr., ex moms, pr. em², ligeligt mellem parterne.

Med i beløbet regnes ingen omkostninger, som alligevel skulle være udført uanset udfaldet af de ovenstående undersøgelser, herunder sædvanlig forklassificering og prøvetagning m.v. På samme måde gælder, at alle arbejder, som skal udføres, uanset om der konstateres forurening, ikke medregnes. Dette gælder bortgravning af jord, bortfjernelse af efterladte fundamenter m.v. fra ældre, nedrevne bygningskonstruktioner, transport af bortgravet jord/brokker, deponering af ren jord m.v. Der betales således kun for differencen mellem opgravning, transport og deponering af ren jord og forurennet jord. By & Havns forpligtelse til at betale merudgifter til forurening omfatter alene udgifter til oprensning til det niveau, som myndighederne kræver, for at Køber kan opføre det forudsatte byggeri.

10 Byggeforhold-/pligt

Der er pligt til at påbegynde byggeri på Ejendommen senest 12 måneder efter overtagelsesdagen. For at byggeriet kan betegnes som påbegyndt, skal fundamentet være støbt. Endvidere har Køber pligt til kontinuerligt at fortsætte byggeriet, således at råhuset er opført senest 24 måneder efter overtagelsesdagen.

Har Køber ikke opfyldt byggepligten, er By & Havn berettiget til efter udløbet af fristen at give Køber et skriftligt påkrav om at igangsætte byggeriet inden 8 uger fra påkravsbrevets dato. Har Køber ikke igangsat byggeriet inden udløbet af denne yderligere frist, således at råhuset er opført 24 måneder efter den nye frist, betragtes dette som væsentlig misligholdelse, hvilket medfører ophævelse af salgsaftalen og By & Havn kan i den forbindelse kræve 20 % af købesummen udbetalt.

I byggeperioden vil muligheden for at anvende arealer uden for Ejendommen til skurby, materialeoplag m.v. være stærkt begrænset, og byggeprocessen skal tilrettelægges herefter. Det kan blandt andet blive nødvendigt at opbevare materialer på fjernlager. By & Havn forventer at kunne stille et byggepladsareal til rådighed på

ca. 700 m², hvilket vil være udenfor og i umiddelbar nærhed af Ejendommen. Såfremt der kan indgås aftale om leje af areal til byggeplads, lejes arealet af By & Havn på sædvanlige vilkår.

Der vil være en pligt for Købers entreprenør til at deltage i koordineringsmøder med By & Havn, herunder i koordinerende sikkerhedsmøder, såfremt By & Havn eller myndighederne kræver det.

11 Arkitektonisk godkendelse og DGNB Certificering

Forud for ansøgning om byggetilladelse skal By & Havn og Københavns Kommune godkende et fuldt skitseprojekt for Ejendommen.

Skitseprojektet for Ejendommen udarbejdes af Køber i overensstemmelse med Lokalplanen. I forbindelse med masterplanen for Svanemølleholm har By & Havn fået udarbejdet et inspirationskatalog for bygninger, for at understøtte Svanemølleholms egenart, **jf. bilag 11**.

Skitseprojektet skal være tilstrækkeligt detaljeret til bl.a. at dokumentere, at bebyggelsen fremstår som en tiltalende 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 hovedgreb og udtryk, materialer m.v. og indeholde illustrationer. Skitseprojektet skal definere volumen, proportioner samt materialekarakter og farveskala, foruden samspillet med den omkringliggende promenade samt den øvrige infrastruktur på Svanemølleholm.

Køber er forpligtet til at lade byggeriet certificere efter DGNB-certificeringssystemet, DGNB-manual for nye bygninger og omfattende renoveringer 2020 til minimum guld-niveau. 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 optjene de points, der kan opnås i denne fase. Certificering skal udføres af en godkendt auditor.

12 Servitutter og berigtigelse

By & Havn er berettiget til at tinglyse servitutter om byggerettens størrelse og anvendelse, forbud mod videresalg, tilslutningspligt til fjernvarme, medlemspligt til grundejerforening, servitut om byggepligt, samt andre servitutter, der er nødvendige eller normale i forbindelse med udstykning, udstedelse af byggetilladelse e.l. eller som kræves af myndighederne eller metroselskabet i øvrigt. Grundejerforeningsvedtægter tinglyses såvel servitut- som pantstiftende.

By & Havns advokat varetager berigtigelsen af handlen, og der kan tinglyses skøde på Ejendommen, når udstykningen er gennemført, overtagelsesdagen er indtruffet, købesummen deponeret og ovennævnte servitutter er tinglyst såvel servitut- som pantstiftende.

13 Betingelser

Salgsaftalen vil fra By & Havns side blandt andet være betinget af godkendelse af By & Havns bestyrelse samt resultatet af forureningsundersøgelserne, jf. punkt 9.

14 Bilagsliste

Side 8

Bilag 1	Foreløbigt udstykningsforslag
Bilag 3	Kort over U4 og servitútbælte
Bilag 4	Tilslutningskoter
Bilag 9a	Ledningsoplysninger fra LER
Bilag 9b	Københavns Havn, Nordhavnen, Orienterende forureningsvurdering. Dokumentation af kortlægning og risikovurdering af 5. maj 1997
Bilag 9c	Københavns Havn, Nordhavnen, Orienterende forureningsvurdering. Sammenfatning af kortlægning og vurderinger af 5. maj 1997
Bilag 11	Inspirationskatalog

København, den

For:

By & Havn

For:

Køber
