

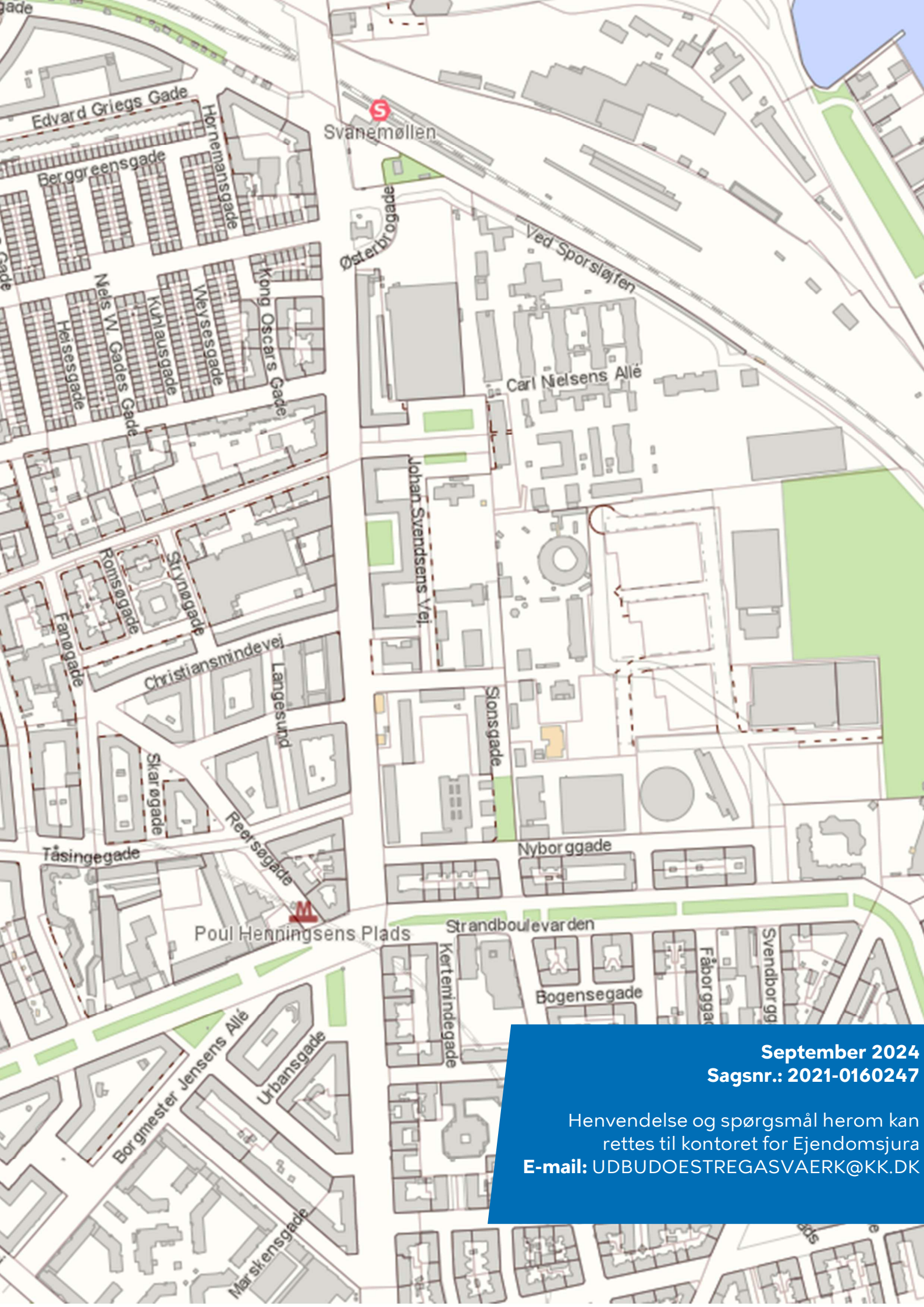


Salgsvilkår til alment udbud

ØSTRE GASVÆRK DEL 16 AF BYGGEFELT A

Københavns Kommune udbyder **til almene boligorganisationer** ejendommen matr.nr. 1078I Udenbys Klædebo Kvarter, København beliggende Svendborggade 65, 2100 København Ø (**del 16 af byggefelt A**), til salg.

FRIST FOR MODTAGELSE AF TILBUD DEN 4. DECEMBER 2024 KL. 12.00



September 2024
Sagsnr.: 2021-0160247

Henvendelse og spørgsmål herom kan
rettes til kontoret for Ejendomsjura
E-mail: UDBUDOESTREGASVAERK@KK.DK

Beskrivelse af Ejendommen

Baggrund

Det tidligere Østre Gasværks grund er en af de få tilbageværende ubebyggede grunde i Københavns Kommune. Grunden er beliggende på Østerbro, som er en bydel med meget forskelligartede kvarterer lige fra lave villabebyggelser mod vest til høje, tætte karrébebyggelser mod syd til mere åbne blandede områder mod øst. Området langs kysten har en grøn karakter.

Det tidligere Østre Gasværks grund er på nuværende tidspunkt under udvikling til et nyt moderne bykvarter med 39.000 m² blandede private og almene boliger, herunder et plejecenter på 9.000 m² samt en ny skøjtehal på 5.000 m², et parkeringshus og offentligt tilgængelige grønne områder i henhold til vedtaget og bekendtgjort lokalplan nr. 545 "Østre Gasværk Kvarteret" (Lokalplanen).

Foruden blandet boliganvendelse og kulturelle tilbud, skal der i området anlægges en aktivitetspark, der indgår som en del af friarealet til de nye boliger, samt en aktivitetsring, der binder området sammen med dets omgivelser, herunder med boldbanerne som B93 benytter, og som er beliggende i den østlige del af den gamle grund.

De 39.000 m² blandede boliger opføres i Lokalplanens underområde I og fordeler sig på fem selvstændigt udstykkede ejendomme, der i Lokalplanen er benævnt byggefelt A-D. Byggefelt A er i dag opdelt i to matrikler og omtales som henholdsvis del 15 og del 16. Nærværende udbud vedrører del 16, der er udstykket som matr.nr 1078I Udenbys Klædebo Kvarter, København. Del 16 af byggefelt A samt byggefelt C udbydes til salg blandt almene boligorganisationer. Byggefelt D vil blive solgt til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af et alment plejecenter. Del 15 af byggefelt A er solgt til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af almene boliger, mens byggefelt B er solgt i offentligt udbud med henblik på opførelse af private boliger.

Den nye skøjtehal og det fælles parkeringshus er opført af Københavns Kommune. Derudover har Københavns Kommune anlagt adgangsvejen (vejtype A i Lokalplanen), der har karakter af privat fællesvej.



Ejendommen

Ejendommen, der udbydes til salg, udgør matr.nr. 10781 Udenbys Klædebo Kvarter, København og er beliggende Svendborggade 65, 2100 København Ø (Ejendommen).

Tingbog vedlægges som bilag 1.

Matrikelkort er vedlagt som bilag 2.

Beliggenhed

Ejendommen er beliggende i Københavns Kommune i en eftertragtet del af Østerbro og er let tilgængelig med både offentlig transport og bil. Ejendommen ligger under 1 km fra nærmeste S-togsstation og 500 m fra nærmeste metrostation. Foruden Østerbrokvarteret ligger Ejendommen tæt på Nordhavns Kvarter med havnebad og cafémiljø.

Arealer

Ejendommen har et tinglyst grundareal på 1.924 m², heraf 0 m² vej.

Bebyggelse

Ejendommen er ubebygget.

Lejeforhold

Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder ud over, hvad der fremgår af tingbogen.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 545, Østre Gasværk Kvarteret, jf. bilag 3.

Ejendommen er beliggende i Lokalplanens underområde I og udgør en del af byggefelt A i Lokalplanen.

I forhold til Lokalplanen præciseres, at:

- Ejendommen skal anvendes til opførelse af almene boliger, der ligger ud over lokalplanskravet om, at der skal opføres almene boliger svarende til mindst 25% af boligarealet.
- Lokalplanens bestemmelser om boligstørrelser er gældende for hver af de enkelte ejendomme i lokalplanområdet,

og gennemsnit mv. beregnes således for Ejendommen selvstændigt.

- Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune har bemyndiget forvaltningen til at dispensere fra boligstørrelseskrav i ældre lokalplaner til kravene til boligstørrelser i Kommuneplan 2019. Køber kan således forvente at få dispensation til kravet om boligstørrelser i Kommuneplan 2019 i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Byggeretter og arealanvendelse

Ejendommen er udlagt til helårsbeboelse. Der kan desuden indrettes serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, jf. Lokalplanen.

Bebyggelsesprocenten, der beregnes samlet for underområde I, må ikke overstige 145, og der må på det samlede byggefelt A maksimalt opføres et bruttoetageareal på 13.200 m², jf. Lokalplanens § 5, stk. 2, litra a.

Bruttoetagearealet fordeles på byggefelt A forholdsmæssigt efter grundarealerne for de udstykkede parceller, hvorefter der på Ejendommen må opføres et bruttoetageareal på maksimalt 6.365 m².

Vejforhold

Køber har vejadgang til Ejendommen som anvist i Lokalplanen. Anlæg af de to private fællesveje store Gasværksgade og Lille Gasværksgade (benævnt g2 og g3 i Lokalplanen) foretages af Køber og Køberne af de øvrige byggefelter i underområde I i regi af Grundejerforeningen, se afsnittet Anlægs- og Driftsforpligtelser nedenfor.

Byggemodning og forsyning

Køber varetager alle byggemodningsarbejder vedrørende sit projekt og afholder omkostningerne forbundet hermed. Køber undersøger selv udgifternes størrelse.

Der er etableret forsyning til lokalplanområdet som beskrevet i forsyningsplanen, jf. bilag 4, og

der er således ført forsyningsledninger med fjernvarme, spildevand og vandforsyning frem til Ejendommen. Hertil kommer el, tele, kommunikation mv., som etableres af udbyder.

Købers anlægsopgaver og estimerede omkostninger i anledning af Ejendommens forsyning er ligeledes beskrevet i forsyningsplanen. Alle udgiftsestimater i forsyningsplanen er vejledende og uden ansvar for Sælger. Køber gøres udtrykkelig opmærksom på, at placering af stikledninger til forsyning sker efter anvisning fra forsyningselskab, og at der kan forekomme ændringer til ledningernes faktiske placering i forhold til det i forsyningsplanen forudsatte. Køber opfordres til at gøre sig bekendt med ledningernes faktiske placering i Ledningsejerregistret www.ler.dk (LER). Køber skal acceptere at dele tilslutning til forsyning med matr.nr. 1078f Udenbys Klædebo Kvarter, København (del 15 af byggefelt A), hvis forholdene kræver det.

Fjernvarme: Der er etableret fjernvarmeforsyning. Fjernvarmestikledninger ansøges via HOFOR.dk og priser og leveringsbetingelser mv. (herunder stikplacering) er i henhold til HOFORs prislister, tekniske bestemmelser og leveringsbestemmelser, som kan ses via HOFOR.dk. Alle omkostninger forbundet hermed, inklusive tilslutningsbidraget, bekostes af Køber.

Spildevandsforsyning: Køber skal i fællesskab med ejer af matr.nr. 1078f Udenbys Klædebo Kvarter, København (del 15 af byggefelt A) etablere kloakforsyning til ejendommene. Anlægsomkostningen er i Forsyningsplanen vedlagt som bilag 4 estimeret til kr. 183.400. Estimateret er uden ansvar og Køber undersøger og afholder den endelige udgift og koordinerer anlægsopgaven sammen med ejeren af matr.nr. 1078f Udenbys Klædebo Kvarter, København. Stikledninger ansøges via HOFOR.dk og priser og leveringsbetingelser mv. (herunder stikplacering) er i henhold til HOFORs prislister, tekniske bestemmelser og leveringsbestemmelser, som kan ses via HOFOR.dk. Placering anvises af HOFOR, der anlægger stik. Alle omkostninger forbundet hermed, inklusive tilslutningsbidraget, bekostes af Køber.

Brugsvandforsyning: Der er etableret brugsvandforsyning. Stikledninger ansøges via HOFOR.dk og priser og leveringsbetingelser mv. (herunder stikplacering) er i henhold til HOFORs prislister, tekniske bestemmelser og leveringsbestemmelser, som kan ses via HOFOR.dk. Placering samt anlæggelse heraf anvises og udføres af HOFOR. Alle omkostninger forbundet hermed, inklusive tilslutningsbidraget, bekostes af Køber.

Regnvand: Regnvandshåndtering sker i henhold til bestemmelser i Lokalplanen og i Forsyningsplanen. Alle omkostninger forbundet hermed afholdes af Køber, alternativt indirekte i regi af Grundejerforeningen.

Tag- og overfladevand kan således afledes til HOFORs skybrudsledning uden forudgående rensning, så længe der ikke udledes miljøfremmede stoffer.

Håndtering af regnvand, der udledes fra Ejendommen til lokalparken, samt interimsløsning til dennes etablering, etableres og bekostes af Køber.

Skybrudshåndtering i Lokalparken etableres af Grundejerforeningen, se afsnittet Drift- og Anlægsforpligtelser nedenfor.

El: Ejendommen skal på Købers regning tilsluttes elforsyning i overensstemmelse med gældende takster hos udbyder.

Tilslutningsbidrag og omkostninger til etablering af anden forsyning f.eks. tv og telefon afholdes af Køber.

Købers eventuelle omkostninger forbundet med anlægsarbejder, der foretages på offentlige arealer eller Grundejerforeningens arealer, f.eks. overkørsler, afholdes af Køber.

Parkering

Parkeringsdækningen er 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal til boliger og serviceerhverv

og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsbolig samt plejeboliger.

Københavns Kommune har etableret 270 parkeringspladser i det nye parkeringshus på ejendommen med matr.nr. 1078k Udenbys Klædebo Kvarter, København og 19 parkeringspladser i terræn på Svendborggade og Skøjtehalsgade i lokalplanområdet. Se i øvrigt afsnittet Parkeringslaug nedenfor.

De kommende grundejere i Lokalplanens underområde I skal gennem Grundejerforeningen etablere 17 parkeringspladser i henhold til principperne i Dispositionsforslag (F) "Lokalparken" vedlagt som bilag 5, jf. afsnittet Anlægs- og driftsforpligtelser.

Ledninger

HOFORs og RADIUS' oplysninger om ledninger på Ejendommen er vedlagt som bilag 6.

For ledningsoplysninger henvises herudover til Ledningsejerregistret på www.ler.dk (LER).

Der kan ligge ledninger på Ejendommen, som af ledningsejerne kan kræves sikret ved deklARATION. Alle udgifter forbundet med eventuelle omlægninger er Sælger uvedkommende.

Køber skal basere sit projekt på egne indhentede LER-oplysninger, inden gravearbejde finder sted.

Miljøforhold (jordforurening)

Københavns Kommune oplyser, at Ejendommen har været anvendt til gasproduktion og er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven. Kortlægningen indebærer, at kommende byggeri kræver særskilt tilladelse (§ 8-tilladelse). Danmarks Miljøportals jordforureningsattest vedlægges som bilag 7 (nr. 7 af 7).

Københavns Kommune har indhentet en undersøgelse af jord, grundvand og poreluft på Ejendommen. Forureningsundersøgelsen er til Købers orientering med henblik på at give både et miljømæssigt og økonomisk grundlag til at

vurdere omkostningerne og de nødvendige foranstaltninger ved kommende byggeri, som foretages og bekostes af Køber. EKJ Forureningsundersøgelse fra marts 2018 (opdateret 20. april 2023) vedlægges som bilag 8.

Undersøgelsen er ikke udtømmende, og Køber er ansvarlig for at vurdere behovet for yderligere undersøgelser.

Yderligere miljøoplysninger vedrørende ejendommen kan indhentes via miljoe@tmf.kk.dk.

De økonomiske risici forbundet med Ejendommens forurenings- og jordbundsforhold fordeles mellem Køber og Sælger i henhold til den i vedlagte købsaftales bestemmelser herom (bilag 18).

Forsikring

Sælger er selvforsikret. Køber foranlediger selv at indhente tilbud på og tegne relevante forsikringer vedrørende Ejendommen.

Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport for Ejendommen vedlægges som bilag 7 (nr. 1 af 7).

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Grundejerforening

Grundejere inden for Lokalplanens underområde I skal være pligtmæssige medlemmer af Grundejerforeningen Østre Gasværk Kvarter "Grundejerforeningen".

De kommende medlemmer af Grundejerforeningen omfatter således ejerne af de i Lokalplanen benævnte byggefelt A (Ejendommen og matr.nr. 1078f Udenbys Klædebo Kvarter, København), B, C og D.

Grundejerforeningsmedlemmernes fordelingstal fastsættes efter medlemmernes byggerettigheder i forhold til det samlede antal byggerettigheder inden for Grundejerforeningens areal. Ejendommens fordelingstal er således 6.365/39.000.

Køber gøres særligt opmærksom på, at Grundejerforeningen skal forestå anlægsforpligtelserne, der følger af Dispositionsforslag (F) "Lokalparken", jf. bilag 5, jf. afsnittet Anlægs- og driftsforpligtelser nedenfor, samt al drift, vedligeholdelse og fornyelse, som knytter sig til lokalparken (byrum a1).

Kort over arealerne omfattet af Grundejerforeningens drift-, vedligeholdelses- og fornyelsespligt vedlægges som bilag 9. Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på disse arealer på Københavns Kommunes anmodning.

Vedtægter og referat fra stiftende generalforsamling vedlægges som bilag 10.

Parkeringslaug

Køber har købsoption til at købe 39 parkeringsandelsbeviser i Parkeringslauget Østre Gasværk Kvarter ("Parkeringslauget") med tilhørende brugsret til 39 parkeringspladser i det Parkeringslauget tilhørende parkeringshus beliggende på ejendommen med matr.nr. 1078k Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Prisen pr. parkeringsandelsbevis med tilhørende brugsret til én parkeringsplads i parkeringshuset er kr. 300.000 eksklusiv moms eller i alt kr. 11.700.000 eksklusiv moms ved udnyttelse af købsoptionen, der forfalder til betaling senest ved overtagelse.

Køber kan både vælge at gøre brug af en del af eller hele sin købsoption til 39 parkeringsandelsbeviser.

Såfremt en del af eller hele købsoptionen ønskes udnyttet, skal dette oplyses skriftligt til Sælger senest 4. september 2025.

Såfremt Køber ikke gør brug af hele sin købsoption til de 39 parkeringsandelsbeviser, kan Sælger frit vælge at udbyde de resterende parkeringspladser til tredjemand.

I købsoptionens løbetid kan Sælger vælge at udleje brugsretten til parkeringspladserne med

opsigelse med en måneds varsel til den første i en måned, hvorefter Køber kan overtage brugsretten til parkeringspladserne.

Vedtægter og referat fra stiftende generalforsamling vedlægges som bilag 11.

Anlægs- og driftsforpligtelser

Anlæg af byrum a1, g2, g3 og g4

Køber er gennem sit medlemskab af Grundejerforeningen medansvarlig for opfyldelse af de anlægsforpligtelser, der følger af Lokalplanen, vedrørende Lokalplanens byrum a1, g2, g3 og g4 (indrammet i gul nedenfor):



Anlægsforpligtelsen skal opfyldes i henhold til principperne i Dispositionsforslag (F) "Lokalparken", jf. bilag 5, idet ændringer og præcisering kan følge af Københavns Kommunes myndighedsbehandling af byggesagen. Således kræver vejudformning mv. godkendelse fra vejmyndigheden og der tages derfor forbehold for andre eller modsatrettede krav ift. bilag 5 (både tegninger og tekst). Ligeledes bemærkes for god ordens skyld, at Lokalplanens bestemmelser til enhver tid har forrang. Kortbilagene til dispositionsforslaget, der viser projektgrænse, er vejledende.

Der tages forbehold for, at der kan forekomme ændringer og tilpasninger til anlægsforpligtelsen, der måtte blive besluttet af Grundejerforeningen inden tilbudsfristens udløb.

Skybrudssikring

Lokalparken skal kunne håndtere afvanding af ejendommene beliggende i Lokalplanens underområde I.

I henhold til Dispositionsforslag (F) "Lokalparken", jf. bilag 5, er der planlagt etablering af skybrudssikring i lokalparken, der også kan håndtere afvanding af områder beliggende uden for lokalparken og lokalplanområdet i øvrigt.

Grundejerforeningen er alene forpligtet til at anlægge den i bilag 5 forudsatte skybrudssikring, såfremt skybrudsprojektet medfinansieres i henhold til forhåndsgodkendelse om medfinansiering fra Forsyningssekretariatet, jf. bilag 12.

Køber gøres i denne forbindelse opmærksom på, at som følge af nye regler i lov om spildevandsselskabers klimatilpasning, er forhåndsgodkendelsen om medfinansiering fra Forsyningssekretariatet pt. ikke længere gældende.

Københavns Kommune har på Grundejerforeningens vegne anmeldt skybrudsprojektet til behandling under tidligere regler med henblik på, at tilsagnet om medfinansiering opretholdes i sin helhed.

Den 21. december 2021 afsagde Forsyningssekretariatet delafgørelse, jf. bilag 13, hvorefter skybrudsprojektet er omfattet af overgangsordningen og derfor kan gennemføres efter de hidtil gældende regler. **Bemærk, at den fysiske etablering skal være påbegyndt inden den 1. januar 2027 for, at Skybrudsprojektet kan gennemføres efter de hidtil gældende regler.**

Såfremt forhåndstilsagnet om medfinansiering ikke opretholdes i sin helhed, skal Grundejerforeningen ikke være forpligtet til at anlægge skybrudssikring i henhold til bilag 5, idet Grundejerforeningen i så fald alene skal være forpligtet til at iagttage kravene herfor i Lokalplanen.

Anlægsoverslag

Anlægsoverslag for dispositionsforslaget vedrørende byrum a1, g2, g3 og g4 er vedlagt som bilag 14.

Anlægsoverslaget er uden ansvar for Sælger og til Købers orientering med henblik på at give et grundlag for at vurdere omkostningerne forbundet med Grundejerforeningens forpligtelse. De endelige faktiske udgifter til opfyldelse af anlægsforpligtelsen bæres af Køber i fællesskab med de øvrige kommende grundejere af byggefelt A-D via Grundejerforeningen.

Som sikkerhed for Købers forholdsmæssige andel af Grundejerforeningens anlægsforpligtelser skal Køber senest ved modtagelse af midlertidig ibrugtagningstilladelse tinglyse Grundejerforeningens vedtægter pantstiftende med 1. prioritet for kr. 2.023.744 eksklusive moms, jf. bilag 14.

Der tages forbehold for, at der inden tilbudsfristens udløb kan forekomme ændringer til anlægsoverslaget og størrelsen på Købers sikkerhedsstillelse for Købers forholdsmæssige andel af Grundejerforeningens anlægsforpligtelser.

Drift af byrum a1 (lokalpark)

Grundejerforeningen skal forestå al drift, vedligeholdelse og fornyelse, som knytter sig til lokalparken, herunder skybrudsanlægget og aktivitetsstien.

Byggeforhold

Bygge- og byggepladsforhold

Køber er under sin byggeperiode forpligtet til loyalt at koordinere sine byggeaktiviteter i tæt dialog med ejere og brugere af omkringliggende ejendomme samt tilknyttede byggepladser i området. Køber har pligt til at deltage i koordineringsforum og skal samarbejde konstruktivt med øvrige aktører i området.

Køber og øvrige Købere af byggegrundene i lokalplanens underområde I har ret til at etablere byggepladser som anvist i bilag 15 og skal tåle, at der kun er adgang til byggegrunden som angivet på oversigtskortet i bilag 15, medmindre andet aftales mellem køberne af byggefeltene. Byggepladsarealet angivet i bilag 15 deles med Køber af matr.nr. 1078f Udenbys Klædebo Kvarter, København idet den nærmere arealdisponering aftales disse to imellem.

Køberne af byggefeltene A-D har i fællesskab pligt til at fastlægge forhold vedrørende delte adgangsveje, herunder løbende drift og vedligeholdelse.

Køber er forpligtet til at afskærme adgang til sin byggeplads for uvedkommende.

Køber er pligtig at tåle øvrige anlægs- og udbygningsprojekter i lokalplanområdet, herunder anlæg af forsyningsledninger og -stik i lokalparken.

I den udstrækning der allerede er etableret træer, kantsten og lignende, skal Køber sørge for at disse beskyttes i byggefasen. Sker der i forbindelse med Købers byggeri skade på Grundejerforeningens, Københavns Kommunes eller 3. mands ejendom, herunder private fællesveje i lokalplanområdet, skal Køber for egen regning udbedre sådanne skader.

Køber accepterer, at lokalplanrådets øvrige udbygning sker i den kadence, markedet tilsiger.

1. Hvis der på ejendommen 1078I Udenbys Klædebo Kvarter, København med adressen Svendborggade 65, 2100 København Ø eller udstykninger heraf (Ejendommen), opføres bebyggelse med et bruttoetageareal, der overstiger det tilladte etageareal i henhold til § 5 i lokalplan nr. 545 "Østre Gasværk Kvarteret", skal den til enhver tid værende ejer af Ejendommen betale tillægskøbesum til Københavns Kommune. Der skal således betales tillægskøbesum, hvis bruttoetagearealet overstiger 6.365 m².

2. Der skal betales tillægskøbesum til Københavns Kommune, hvis den enhver tid værende ejer af Ejendommen erhverver en eller flere tilgrænsende ejendomme og opnår tilladelse til yderligere bebyggelse af disse ejendomme eller indretning af større bruttoetageareal herpå, end der var mulighed for i henhold til den til enhver tid gældende plan- og byggelovgivning uden inddragelse af Ejendommen.

3. Der skal også betales tillægskøbesum til Københavns Kommune, hvis ejer af en anden ejendom måtte erhverve arealer fra Ejendommen og opnår tilladelse til yderligere bebyggelse af den anden ejendom eller indretning af større bruttoetageareal herpå, end der var mulighed for i henhold til den til enhver tid gældende plan og byggelovgivning uden inddragelse af arealerne fra Ejendommen.

4. Tilsvarende gælder det, at hvis Ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget forudsatte anvendelse til almene helårsboliger, skal den til enhver tid værende ejer af Ejendommen betale tillægskøbesum til Københavns Kommune.

5. En tillægskøbesum, der er vederlag for den ændrede anvendelse eller forøgede udnyttelse af Ejendommen, jf. stk. 1 og 4 ovenfor, eller for tillægsbyggerier på andre ejendomme, jf. stk. 2 og 3, forfalder til betaling samtidig med at der udstedes ibrugtagningstilladelse for den ændrede anvendelse eller forøgede udnyttelse. Ved ændret anvendelse beregnes tillægskøbesummen som forskellen mellem værdien af en byggeret til den nye anvendelse og værdien af en byggeret til den eksisterende anvendelse.

Ved forøget udnyttelse beregnes tillægskøbesummen som værdien af en byggeret til den pågældende bebyggelse. Tillægskøbesummen beregnes altid efter prisniveauet og anvendelse på tidspunktet, hvor Københavns Kommune har krav på betaling af tillægskøbesum.

6. Udover i de ovenfor nævnte tilfælde, skal der betales tillægskøbesum til Københavns Kommune, hvis ejeren af ejendommen får mulighed for at opføre bebyggelse på Ejendommen med et bruttoetageareal, der overstiger bruttoetagearealet nævnt i stk. 1 ovenfor, og overdrager sådanne byggeretter fra Ejendommen til en anden ejendom.

7. En tillægskøbesum, der er vederlag for byggeretter som overføres fra Ejendommen til en anden ejendom, jf. stk. 6 ovenfor, forfalder til betaling i forbindelse med den endelige aftale om overførelsen af byggeretterne mellem ejeren af Ejendommen og ejeren af den anden ejendom, og beregnes som værdien af en byggeret til den bedst mulige økonomiske anvendelse på Ejendommen. Tillægskøbesummen beregnes altid efter prisniveauet og anvendelsen på tidspunktet, hvor Københavns Kommune har krav på betaling af tillægskøbesum.

8. Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen har pligt til at give Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune skriftlig meddelelse om forhold, der kan udløse krav om tillægskøbesum efter denne servitut, dvs. en forøget udnyttelse eller ændret anvendelse af Ejendommen, samt om overdragelse af byggeretter fra Ejendommen til en anden ejendom. Meddelelsen skal tydeligt angive, at der er tale om en meddelelse om en servitut om tillægskøbesum, og skal henvises til servitutten dato- og løbenummer i tingbogen.

Denne servitut tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget."

Servitut om betaling af gevinstandel

"Såfremt ejendommen med matr.nr. 1078I Udenbys Klædebo Kvarter, København med

adressen Svendborggade 65, 2100 København Ø (Ejendommen) og/eller den hertil knyttede byggeret helt eller delvist videresælges, forinden Ejendommen er bebygget endeligt og servitutmæssigt, eller byggeretten er udnyttet, er Sælgeren forpligtet til at fastsætte videresalgsprisen under hensyn til den siden erhvervelsen af Ejendommen stedfundne grundprisudvikling samt forpligtet til at betale kommunen 95% af differencen mellem den sidst opnåede købesum og den købesum, der er betalt til kommunen for Ejendommen med tillæg af bevislige udgifter til hegn, beplantning o.l. Købesummen ved videresalg må kun fastsættes til en penge-sum. Til sikring af disse bestemmelser fastsættes, at fremtidige skøder på Ejendommen eller parceller heraf, lejekontrakter vedrørende Ejendommen eller deklARATIONER om overførsel/di-sponering af byggeret til/på anden ejendom ikke kan tinglyses uden samtykke fra Københavns Kommune.

Nærværende bestemmelse bliver at tinglyse som servitutstiftende forud for al pantegæld. Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget."

Servitut om byggepligt

"I anledning af overdragelse af ejendommen med matr.nr. 1078I Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Svendborggade 65, 2100 København Ø (Ejendommen) lader Københavns Kommune følgende bestemmelser tinglyse på ejendommen:

Køberen skal indgive ansøgning om byggetilladelse, til opførelse af bebyggelse med anvendelse til almene boliger i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 545 "Østre Gasværk Kvarteret", hvorefter der kan opføres et bruttoetageareal på op til 6.365 m², senest 1 år efter overtagelsesdagen og berigtige eventuelle mangler ved ansøgningen uden ugrundet ophold. Inden 6 måneder fra udstedelse af byggetilladelsen skal bebyggelsen påbegyndes, herunder skal støbeprocess være igangsat, og derefter fremmes uden unødigt ophold.

Såfremt Køberen ikke måtte overholde sine forpligtelser, er Sælger berettiget til at udstede et påkrav om opfyldelse af forpligtelserne indenfor en periode på 3 måneder fra påkravets afgivelse. Måtte Køberen ikke have opfyldt sine forpligtelser ved udløbet af denne frist, er Sælger berettiget til at kræve ejendommen tilbageskødet til den erlagte købesum uden renter og uden tillæg af eventuelle anlæg/bygningers værdi, medmindre Køber kan godtgøre at have krav på fristforlængelse svarende til den/de forsinkelse/forsinkelser, som kan tilskrives force majeure. Ved tilbagekøbet kan Sælger bestemme, om ejendommen overtages med eventuelle bygninger/anlæg eller om disse skal fjernes for Købers regning.

Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld, men vil på begæring blive kvitteret til aflysning, når endelig og servitutmæssig bebyggelse har fundet sted, og der er udstedt ibrugtagningstilladelse.

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget."

Skatter og afgifter

Offentlig ejendomsvurdering

Ejendommen er som tidligere anført udstykket og er endnu ikke særskilt vurderet.

Det samlede byggefelt A (dvs. både Ejendommen og del 15) er ved seneste offentlige ejendomsvurdering i 2020 samlet vurderet til kr. 44.767.800. Ejendommens forholdsmæssige andel efter grundareal svarer til kr. 21.586.898.

Ejendommens grundværdi er i 2022 foreløbigt vurderet til kr. 144.406.000, mens Ejendommens grundværdi i 2023 foreløbigt er vurderet til kr. 41.187.000.

Sælger er hverken vidende eller ansvarlig for den fremtidige opdeling af den offentlige ejendomsvurdering. Kopi af SKATs vurderingsmeddelelse for 2020 er vedlagt som bilag 7 (nr. 4 af 7).

Ejendomsskat

Skatter og afgifter udgør for 2023 i alt kr. 956.957,81 eksklusiv eventuelle renter og gebyrer, der baserer sig på en af SKAT opgjort grundværdi på kr. 144.406.000.

Kopi af ejendomsskattebilletten for 2023 vedlægges som bilag 7 (nr. 3 af 7).

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar forbundet med Ejendommens skatte- og afgiftsmæssige forhold. Køber opfordres til at kontakte SKAT med henblik på at afklare, hvordan ejendommen ved Købers erhvervelse vil blive vurderet af SKAT i skatte- og afgiftsmæssig henseende. Køber må påregne at skulle erlægge grundskyld mv. på sædvanlige vilkår.

Momspligt på salget

Skat har den 17. december 2019 truffet afgørelse om, at salget af Ejendommen ikke er momspligtigt. Skats afgørelse er gældende frem til den 17. december 2024, og Sælger er ved at indhente fornyet afgørelse fra Skat.

Tilbudsafgivelse

Tilbudsafgivelse

Tilbud afgives på blanketten "Tilbudsblanket" nedenfor. **Bemærk, at nærværende salgsvilkår og købsaftalen vedlagt som bilag 18 i deres helhed skal medsendes ved afgivelse af tilbud.**

TILBUD SKAL SENEST VÆRE KØBENHAVNS KOMMUNE I HÆNDE DEN 4. DECEMBER 2024 KL. 12.00.

Ejendommen udbydes ikke til salg i offentligt udbud, idet der er tale om salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri, jf. § 68, stk. 2 i den kommunale styrelseslov, men udbydes på følgende vilkår:

- Kun almene boligorganisationer kan byde på Ejendommen.
- Handlen er fra Købers side betinget af Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse af skema A og B.

Sælger er berettiget til at kræve deponering eller bankgaranti (anfordringsgaranti) fra anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab for den tilbudte købesum med tillæg af 2% til dækning af eventuel. forrentning af købesummen, udgifter til handlens berigtigelse og refusionssaldo i Sælgers favør, som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning. Tekst til bankgaranti vedlægges som bilag 17.

Salg af Ejendommen vil som udgangspunkt ske til højstbydende, og det må forventes, at tilbud på under kr. 8.250.000 ikke vil komme i betragtning.

Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Salget er betinget af Københavns Kommunes Økonomiudvalgs og Borgerrepræsentations godkendelse.

Købsaftale

Købsaftale

Nærværende salgsvilkår indgår i deres helhed som vilkår til den i bilag 18 vedlagte købsaftale vedrørende Ejendommen. Køber udfylder oplysninger om Køber, prisen og underskriver Købsaftalen, der vedlægges salgsvilkårene og tilbudsblanketten som bilag.

Tilbudsblanket

Tilbud skal afgives skriftligt inden den 4. december 2024 kl. 12.00, angive et fast beløb og være uden forbehold.

Ved afgivelse af tilbud skal underskrevet købsaftale (jf. bilag 18) og nærværende salgsvilkår medsendes i deres helhed.

Tilbuddet kan enten sendes i en kuvert, mærket "Udbud/FORTROLIGT" til:

KØBENHAVNS KOMMUNE
Københavns Ejendomme
Borups Allé 177
2400 København NV
Att.: Kontoret for Ejendomsjura /FORTROLIGT

eller skannes og sendes som e-mail til: UDBUDOESTREGASVAERK@kk.dk.

Undertegnede

Tilbuddet skal være ledsaget af tegningsudskrift, der ikke må være mere end 3 måneder gammel.

Underskrift:

Navn:

CVR:

Tlf.:

E-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for matr.nr. 1078I Udenbys Klædebo Kvarter, København og er beliggende Svendborggade 65, 2100 København Ø (del 16 af byggefelt A)

Kr.

Skriver kroner

Bilag

1. Tingbogsattest af 19. august 2024
2. Matrikelkort af 19. august 2024
3. Lokalplan nr. 545 Østre Gasværk Kvarter
4. Forsyningsplan af 28. august 2020 med bilag samt senere ændringer
5. Dispositionsforslag for lokalpark og private fællesveje
6. HOFORs og Radius' ledningsoplysninger
- 7 nr. 1 af 7. Ejendomsdatarapport af 20. august 2024
- 7 nr. 2 af 7. BBR-Meddelelse
- 7 nr. 3 af 7. Ejendomsskattebillet (2023)
- 7 nr. 4 af 7. Vurderingsmeddelelse (2020)
- 7 nr. 5 af 7. Kort over vejforsyning
- 7 nr. 6 af 7. Kort over Vejdirektoratets projekter
- 7 nr. 7 af 7. Jordforureningsattest
8. EKJ Forureningsundersøgelse fra marts 2018 (opdateret 20. april 2023)
9. Oversigt over arealer omfattet af Grundejerforeningens driftsforpligtelse
- 10 nr. 1 af 2. Vedtægter for Grundejerforening Østre Gasværk Kvarter
- 10 nr. 2 af 2. Referat for stiftende generalforsamling for Grundejerforening Østre Gasværk Kvarter
- 11 nr. 1 af 2. Vedtægter for Parkeringslauget Østre Gasværk Kvarter
- 11 nr. 2 af 2. Referat for stiftende generalforsamling for Parkeringslauget Østre Gasværk Kvarter
12. Forhåndstilsagn fra Forsyningssekretariatet (medfinansiering)
13. Delafgørelse fra Forsyningssekretariatet af 21. december 2021
14. Anlægsoverslag for dispositionsforslag (opdateret 5. april 2023)
15. Oversigt over byggepladsareal
16. Kopi af servitutter
17. Tekst til bankgaranti
18. Købsaftale
19. Notat af 9. maj 2022 fra EKJ