

## OFFENTLIGT UDBUD

Sag nr. 300

Danmarksgade 62, 6700 Esbjerg



**Erhvervsejerlejlighed med 51 p-pladser i nyopført parkeringshus**

- **Overtages af køber umiddelbart efter aflevering af P-huset til Esbjerg Kommune efter en færdiggjort totalentreprise**
- **Mindstepris kr. 7.140.000 svarende til kr. 140.000 pr. parkeringsplads**

**Tilbudsfrist fredag, d. 17. november 2017 kl. 12.00**

## BESKRIVELSE

Esbjerg Kommune udbyder herved en ejerlejlighed i projektsalg på 51 p-pladser i nyopført parkeringshus. Hver p-bås forventes at få en størrelse på 2,5x5m.

Parkeringshuset opføres med central beliggenhed i den indre by i umiddelbar nærhed af hoteller, boliger og liberale erhverv.

Parkeringshuset forventes at indeholde ca. 400 parkeringspladser og forventes at blive opført i forskudte etager.

Esbjerg Kommune forestår al planlægning og gennemførelse af byggeriet, der udbydes i totalentreprise til en samlet projektsum på forventet kr. 50 mio.

Den fastsatte minimumspris for nærværende udbud af 51 p-pladser er kr. 7.140.000.

Det er forventningen, at de samlede anlægsudgifter kommer til at udgøre kr. 125.000 pr. parkeringsplads. I det omfang de samlede anlægsudgifter kommer til at udgøre mindre end kr. 140.000 pr. parkeringsplads vil køber efterfølgende få tilbagebetalt det "for meget" betalte beløb set i forhold til minimumsprisen. Ved beregning af de samlede anlægsudgifter indgår værdien af grundarealet.

Eksempler på eventuel tilbagebetaling i forhold til budsum/anlægsudgifter:

- Bud på kr. 140.000 pr. p-plads / samlede anlægsudgifter kr. 125.000 = kr. 15.000 tilbagebetales pr. p-plads
- Bud på kr. 150.000 pr. p-plads (dvs. overbud på kr. 10.000 over mindsteprisen) / samlede anlægsudgifter kr. 125.000 = kr. 15.000 tilbagebetales pr. p-plads
- Bud på kr. 145.000 pr. p-plads (dvs. overbud på kr. 5.000 over mindsteprisen) / samlede anlægsudgifter kr. 135.000 = kr. 5.000 tilbagebetales pr. p-plads
- Bud på kr. 150.000 pr. p-plads (dvs. overbud på kr. 10.000 over mindsteprisen) / samlede anlægsudgifter kr. 140.000 = kr. 0 tilbagebetales pr. p-plads

Ejendommen opdeles i en juridisk konstruktion med flere ejerlejligheder, hvor hver ejerlejlighed deltager i de løbende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Fordelingen af fællesudgifter sker forholdsmæssigt mellem ejerlejlighedsejere med et fordelingstal som beregnes efter det antal parkeringspladser, som tilhører den pågældende ejerlejlighed. Der udarbejdes vedtægter for ejerforeningen efter opførelse af parkeringshuset. Ejerforeningen stiftes på foranledning af Esbjerg Kommune.

Placeringen af omhandlede ejerlejligheder i alt 51 parkeringspladser i parkeringshuset fastlægges af Esbjerg Kommune og p-pladserne placeres i stueetagen og på det 3. øverste dæk. Den endelige fordeling afklares efter udbuddets gennemførelse.

Det er Esbjerg Kommunes intention at indføre betalingsparkering for samtlige øvrige pladser i parkeringshuset.

Parkerings- og færdselsarealerne påtænkes at blive optaget som offentlig vej.

Esbjerg Kommune forestår for egen regning nødvendige ændringer i lokalplanforhold og servitutter. Lokalplanen for Danmarksgade 62 er under udarbejdelse og en ændring af kommuneplanen kan finde sted.

Esbjerg Kommune forbeholder sig ret til på baggrund af EU-udbud af det samlede P-hus, at finjustere antallet af p-pladser i ejerlejligheden i et mindre omfang. Prisen reguleres herefter forholdsmæssigt, eks.: såfremt konstruktionen betinger, at ejerlejlighedens størrelse vil blive på 48 p-pladser efterreguleres prisen forholdsmæssigt, dvs. at prisen udgør 94% af det modtagne tilbud.

#### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### **EJENDOMMENS DATA**

#### **BELIGGENHED**

Adresse Danmarksgade 62  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 204 Esbjerg Bygrunde

#### **KOMMUNE**

Esbjerg

#### **ANVENDELSE**

Ejendomstype Parkeringshus  
Anvendelse Parkering

#### **OPFØRT**

Opførelsesår Forventet 2019

#### **AREALER**

Grundareal hele ejendommen 2.879 m<sup>2</sup>, heraf vej i dag 0 m<sup>2</sup>.

## FORVENTEDE DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSESUDGIFTER FOR HELE PARKERINGSHUSET PR. ÅR

Drift	kr.	400.000
Vedligeholdelse	kr.	510.000
<b>I alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>910.000</b>

### Bemærkninger til drifts- og vedligeholdelsesudgifter

Driftsudgifter dækker primært følgende udgifter:

- El
- Abonnement alarmlinje
- Renholdelse
- Renovation
- Ejendomsskat

Vedligeholdelse dækker primært udgifter til følgende:

- Klimaskærm
- Dæk og belægninger
- Belysningsanlæg
- Sprinklingsanlæg
- Lovpligtige eftersyn (brand, ventilation, el-installationer)
- Porte- og hegn (hvis det etableres ifm. opførelsen)
- Videoovervågning (hvis det etableres ifm. opførelsen)

Der er en usikkerhed forbundet med vurderingen af de kommende drifts,- og vedligeholdelsesudgifter, da P-husets endelige udformning og indretning først kendes efter det kommende udbud af byggeopgaven (totalentreprisen).

Ændringer i ejendomsskatter og dækningsafgifter kan forekomme.

Købers andel af ovennævnte drifts- og vedligeholdelsesudgifter er lig med købers andel af det samlede antal parkeringspladser.

## SALGSVILKÅR

Ejendommen udbydes til salg i offentligt udbud jf. "Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme".

### Tildelingskriterier

Der gælder følgende tildelingskriterier:

1. Pris
2. Afstand fra P-hus til de der skal benytte ejerlejligheden

Valg af køber vil tage udgangspunkt i antal tildelte point efter følgende tildelingskriterier:

#### 1. Pris

Mindsteprisen er 140.000 kr. P-plads.

Ved et bud på 140.000 kr. tildeles tilbudsgiver 0 point.

For hver 1000 kr. højere bud gives 2,5 point.

Et tilbud på 150.000 kr. vil dermed udløse 25 point, mens et bud på 149.600 kr. vil udløse 24 point.

Prisen vægter 60 %.

#### 2. Afstand fra P-hus til de der skal benytte ejerlejligheden

Afstanden regnes som den korteste afstand i meter mellem Danmarksgade 62 matriklen og den matrikel, som skal benytte de pågældende P-pladser i ejerlejligheden. Afstanden opmåles på GIS-matrikelkort.

Ved en afstand på 0 m gives 100 point.

For hver forøgelse af afstanden med 5 m fratrækkes 1 point.

En afstand på 75 m fra P-huset til de der skal benytte lejligheden vil udløse 85 point. Der regnes alene i hele meter, hvor der rundes ned til nærmeste hele meter.

Såfremt der er flere lokaliteter, der skal benytte den pågældende ejerlejlighed, foretages en vægtet beregning ud fra fordelingen mellem de respektive lokaliteter.

Afstanden vægter 40 %.

#### Generelt

Ejendommen overtages af køber umiddelbart efter aflevering af P-huset til Esbjerg Kommune efter en færdiggjort totalentreprise.

Sælger forbeholder sig ret til at vælge mellem alle indkomne tilbud og evt. forkaste dem alle. Registrerings- og tinglysningsafgift deles mellem køber og sælger med 50% til hver.

Tilbud skal afgives på underskrevet og udfyldt købsaftale og fremsendes pr. mail til info@lassenerhverv.dk eller afleveres i lukket kuvert mærket "Bud Danmarksgade 62" til Lassen Erhverv, Jernbanegade 22, 1.th., 6700 Esbjerg senest fredag d. 17. november 2017 kl. 12.00.

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om den matrikel (de matrikler) der skal benytte den udbudte ejendom.

Købsaftale med tilhørende bilag fremsendes på anmodning.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendommen er endnu ikke opført og derfor ikke vurderet.

## FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen vil blive forsikret gennem ejerforeningen.

## PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

### ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

### VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

### KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

### OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til kommuneplanramme 01-010-370, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere butikker, liberalt erhverv, hoteller, restaurationer, spillesteder, offentlige institutioner og lignende. Der må herudover placeres boliger og erhverv i form af mindre fremstillings- og servicevirksomheder. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3, dog kan butikker med varelevering i aften- og natperioden tillades. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 3.500 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup>. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

#### Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 300 for området under et. Nye randhuse skal opføres som sluttet bebyggelse i vejskel.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø samt fastsætte, at der i forbindelse med skiltning og ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	02.04.1885	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	23.12.1890	Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv
003	01.05.1906	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	17.11.1971	Dok om forbud mod udvidelse af benzinanlæg mv
005	20.06.1974	Dok om parkering mv
006	19.03.1980	Dok om færdselsret mv
007	01.10.1980	Dok om skel/byggeretsligt skel mv
008	19.01.1981	Dok om kloak mv
009	20.01.1981	Dok om færdselsret mv
010	10.04.1984	Dok om færdselsret mv, bebyggelse, benyttelse mv
011	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
012	08.09.2000	Dekl. om kloak
013	03.07.2003	Dok om tilmeldelse til oliebranchens miljøpulje mv
014	30.09.2004	Dok om fælles køre- og gangareal
015	20.04.2009	Dok om lyslederkabel m.v.

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen vil blive forsynet med el fra Syd Energi.

### **Vand:**

Ejendommen vil blive forsynet med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

### **Varme:**

Der forventes ingen varmeinstallationer.

## MILJØFORHOLD

### **MILJØFORHOLD, DRIFT**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Region Syddanmark har vurderet, at en del af matriklen muligvis kan være forurenede og er derfor kortlagt på Vidensniveau 1.



## HENVENDELSER

Alle henvendelser vedrørende ejendommen bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

**LASSEN ERHVERV**  
**Jernbanegade 22, 1. th.,**  
**6700 Esbjerg**

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk)

## KORTBILAG

