



Bachersmindevej 1 2791 Dragør

Offentligt udbud - Salg
Sagsnr. 114057920



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom

Hovedpunkter

- Offentligt udbud af Bachersmindevej 1, 2791 Dragør (Krudhus 2)
- Fristen for aflevering af tilbud er d. 15.08.2024 kl. 12.00
- Fredet ejendom opført i 1782 som krudtmagasin
- Grundareal på 3.223 m²
- Mulighed for opførelse af maks. 3 boliger



Etageareal
390 m²



Grundareal
3.223 m²

Offentligt udbud

For Dragør udbydes hermed ejendommen på Bachersmindevej 1, 2791 Dragør

Ejendommen udbydes på de almindelige vilkår for udbud af offentlige ejendomme jf. bekendtgørelse 396 af 3. marts 2021. Kommunen kan frit vælge mellem de indkomne tilbud, ligesom kommunen kan vælge at afslå alle tilbud.

Tilbuddet skal blandt andet indeholde en angivelse af købers forventede fremtidige anvendelse af den fredede ejendom. Tilbudsgiver skal klart angive om man planlægger at etablere op til tre boliger, hvilket kan påvirke byggemuligheden samt krav om antal p-pladser. Hvis der planlægges at etablere boliger skal tilbuddet ledsages af et overordnet skitseprojekt, som viser at det påtænkte byggeri afspejler sig i boligområdet Engløkken.

Vurderingen af det overordnede skitseprojekt er ikke identisk med en byggetilladelse.

Yderligere materiale kan rekvireres hos EDC Erhverv Poul Erik Bech, Bremerholm 29, 1069 København K.

Eventuelle spørgsmål vedrørende nærværende offentlige udbud kan stilles til Thomas Riis på telefon 22496937, mail tri@edc.dk eller til Rasmus Langgaard på telefon 26357361, mail rla@edc.dk.

Fristen for aflevering af tilbud er d. 15.08.2024 kl. 12.00. Tilbud fremsendes enten via særlig sikker mail med emnefeltet "Bachersmindevej 1, Att: Thomas Riis" til mailadressen 114@edc.dk eller afleveres i lukket kuvert mærket "Bachersmindevej 1, Att: Thomas Riis" til EDC Erhverv Poul Erik Bech, Bremerholm 29, 1069 København K.

Vilkår

Udspecificerede vilkår og forudsætninger

Gældende lokalplan udlægger ejendommen til offentlige formål. Enhver anden anvendelse af krudthuset og det ubebyggede areal, som afviger fra lokalplanen, vil kræve en forudgående lokalplanlægning samt tillæg til Kommuneplan 2022. Se plannotat i datarum for detaljer. Køber skal tilvejebringe en ny lokalplan. Kommunen er positivt indstillet på at medvirke til en eventuel ændring af plangrundlaget, herunder ændring af vej- og tilkørselsforhold.

Der er mulighed for yderligere byggeri på ejendommen. Ifølge et volumenstudie anbefales det, at der maksimalt kan opføres tre mindre boliger i form af rækkehus, hver på 100 m². For boliger skal parkeringsnormen være 1,25 pr. bolig. Ligeledes anbefales det, at der etableres 10 parkeringspladser til Krudthus 2, heraf én handicapparkeringsplads. En ændret anvendelse af Krudthus 2 kan medføre krav om yderligere P-pladser. Volumenstudiet fremgår af datarum for yderligere information.

Køber skal, på baggrund af dialog med forvaltningen, aflevere lokalplanforslag senest 9 måneder efter erhvervelsen af ejendommen. Såfremt køber, ud over bud på Krudthuset, agter at opføre op til 3 boliger, skal byggeansøgning være indgivet senest 6 måneder efter vedtagelsen af ny lokalplan.

Købesummen skal betales senest 3 hverdage efter underskrevet købsaftale.

Der tages udtrykkeligt forbehold for, at købet kan pålægges moms som følge af muligheden for yderligere byggeri. Spørgsmålet er under afklaring

Der er forbehold for Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse af evt. fremtidig ændret anvendelse. Det vil være op til tilbudsgiver selv at afsøge mulighederne for ændret anvendelse med styrelsen.

Der er ikke kortlagt forurening på ejendommen. Tilbudsgivere er velkommen til for egen regning, at undersøge jordbundsforholdene i relation til eventuel pilotering m.v. Eventuelle fund af forurening kan dog ikke begrunde en ophævelse af handelen. Ved eventuelt byggeri påhviler det bygherre/køber at byggemodne grunden.



Om ejendommen

Krudthus 2 i Dragør til salg

Bachersmindevej 1 i Dragør også kaldet Krudthus 2 udbydes nu til salg som offentligt udbud af Dragør Kommune.

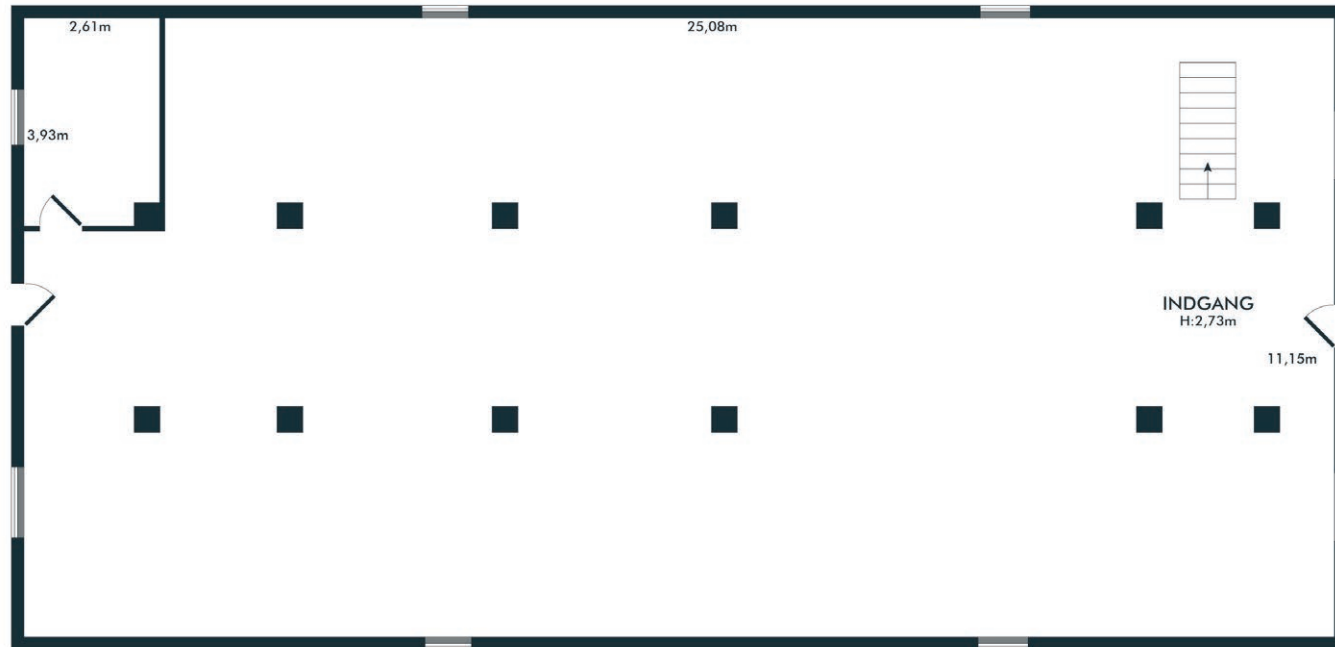
Krudthuset er en fredet ejendom opført i 1782 som krudtmagasin for flåden. Krudthuset indgår som ét ud af i alt syv krudthuse, der blev opført på Amagers vestkyst i årene 1779-83 som en del af Københavns ældre befæstning. Ejendommen har et samlet etageareal på 390 m². Bygningen er en fritliggende, enetages magasinbygning i grundmur med en sokkel af kampesten og fremstår med sprutpudset murværk på alle sider.

Indvendigt er stueetagen præget af den synlige, oprindelige stolpekonstruktion og udgør ét stort rum uden skillevægge. Gulvet i stueplan er belagt med nyere betonfliser, der er lagt i sand. En nyere ligeløbstrappe i stål fører op til det delvist udnyttede loft, som har skillevægge i de to første fag mod øst. Ejendommen er ikke velvedligeholdt, og tilbudsgiver opfordres til, at foretage en byggeteknisk gennemgang med egen rådgiver for egen regning.

Grundarealet er på 3.223 m² og har zonestatus som byzone på matrikelnummeret 92a, St. Magleby By.

Krudthuset er fredet, og af Slots- og Kulturstyrelsens fredningsbeskrivelse fremgår i datarum. Der er forbehold for Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse af evt. fremtidig ændret anvendelse. Det vil være op til tilbudsgiver selv at afsøge mulighederne for ændret anvendelse med styrelsen.

STUEPLAN



1. SAL



Fakta og driftsudgifter

Bygningsarealer og stamdata

Adresse:	Bachersmindevej 1, 2791 Dragør
Matrikelnummer:	92a, St. Magleby By, St. Magleby
Kommune:	Dragør Kommune
Opført/ombygget:	1782
Anvendelse:	Lager iflg. BBR
Grundareal:	3.223 m ²
Bygningsareal:	330 m ²
Samlet etageareal:	390 m ²

Offentlig vurdering

Ejendomsværdi (2020):	kr.	670.000
Heraf grundværdi (2020):	kr.	483.500
Grundværdi (2024):	kr.	3.658.000

Energi og forsyningsforhold

Energimærke:	Ikke omfattet
Vand & Varme:	Ingen

Forsikring

Selskab:	Alm. Brand
Dækning:	Indhenter tilbud

Offentlige forhold

Fredet:	Ja
Hjemfaldspligt:	Nej
Byggeret:	Ja
Udstykningsmulighed:	Ja
Forurening:	Ingen kortlagt forurening
Lokalplan:	LP59

Driftsudgifter

Driftsudgifter	Bemærkninger	Årligt beløb
Dækningsafgift:	Skatteår 2023 - Fredet	kr. 0
Grundskyld:	Skatteår 2023 - Fredet	kr. 0
Rottebekæmpelse:	Anslået	kr. 100
Forsikringspræmie:	Anslået	kr. 6.500
Vedligeholdelse:	Anslået	kr. 34.000
Samlet driftsudgifter		kr. 40.600

Forbrugsomkostninger

Forbrugsomkostninger	Bemærkninger	Årligt beløb
A conto el:	Sælgers seneste årsforbrug	kr. 1.250
Samlet forbrugsomkostninger:		kr. 1.250

*Der er ikke indlagt vand og varme i ejendommen







Beliggenhed

God beliggenhed og nært til alle faciliteter

Denne beliggenhed tilbyder en perfekt kombination af bekvemmelighed og idyl. Med kun 70 meter til det nærmeste busstoppested er offentlig transport let tilgængelig. Øresundsmotorvejen er kun 5,9 km væk, en hurtig køretur på blot 9 minutter. Derudover ligger Store Magleby kun 1,4 km væk, hvilket kun kræver en kort 2-minutters køretur.

Nærområdet byder på en række faciliteter og seværdigheder. Lige ved siden af finder du en Elite Købmand, der gør dagligvareindkøbene lette, derudover er SuperBrugsen og Netto også inden for rækkevidde, kun henholdsvis 700 og 900 meter væk.

Dragørs gamle by, et historisk perlekæde af brostensbelagte gader og charmerende huse, er blot 2,7 km væk, hvilket gør det til en ideel destination for kulturelle udflugter og hyggelige spadsereture. Ligeledes er Dragørs betagende kystlinje er kun 800 meter væk, perfekt til afslappende gåture. Og hvis du er til markedslivet, kan du glæde dig over Dragør marked, Sjællands største marked, der afholdes hver sommer, kun 400 meter væk.



Øresundsmotorvejen
5,9 km



Bustoppested
70 m



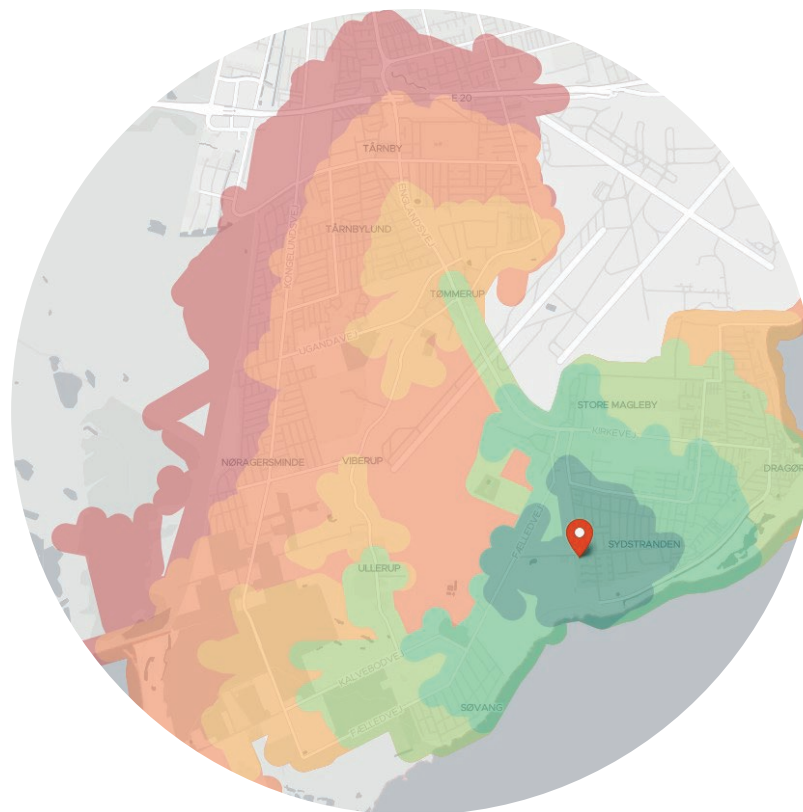
Store Magleby
1,4 km

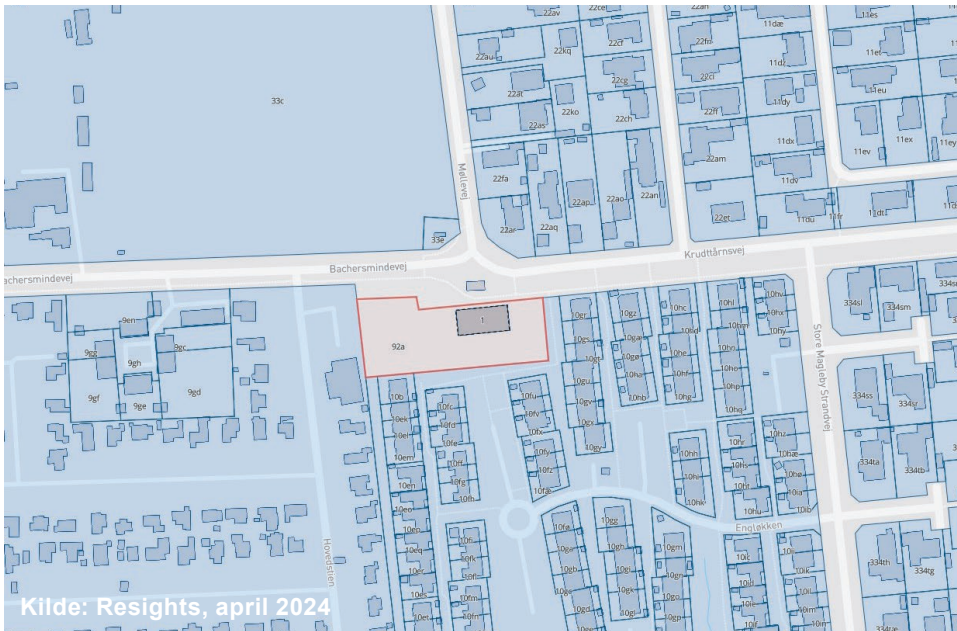


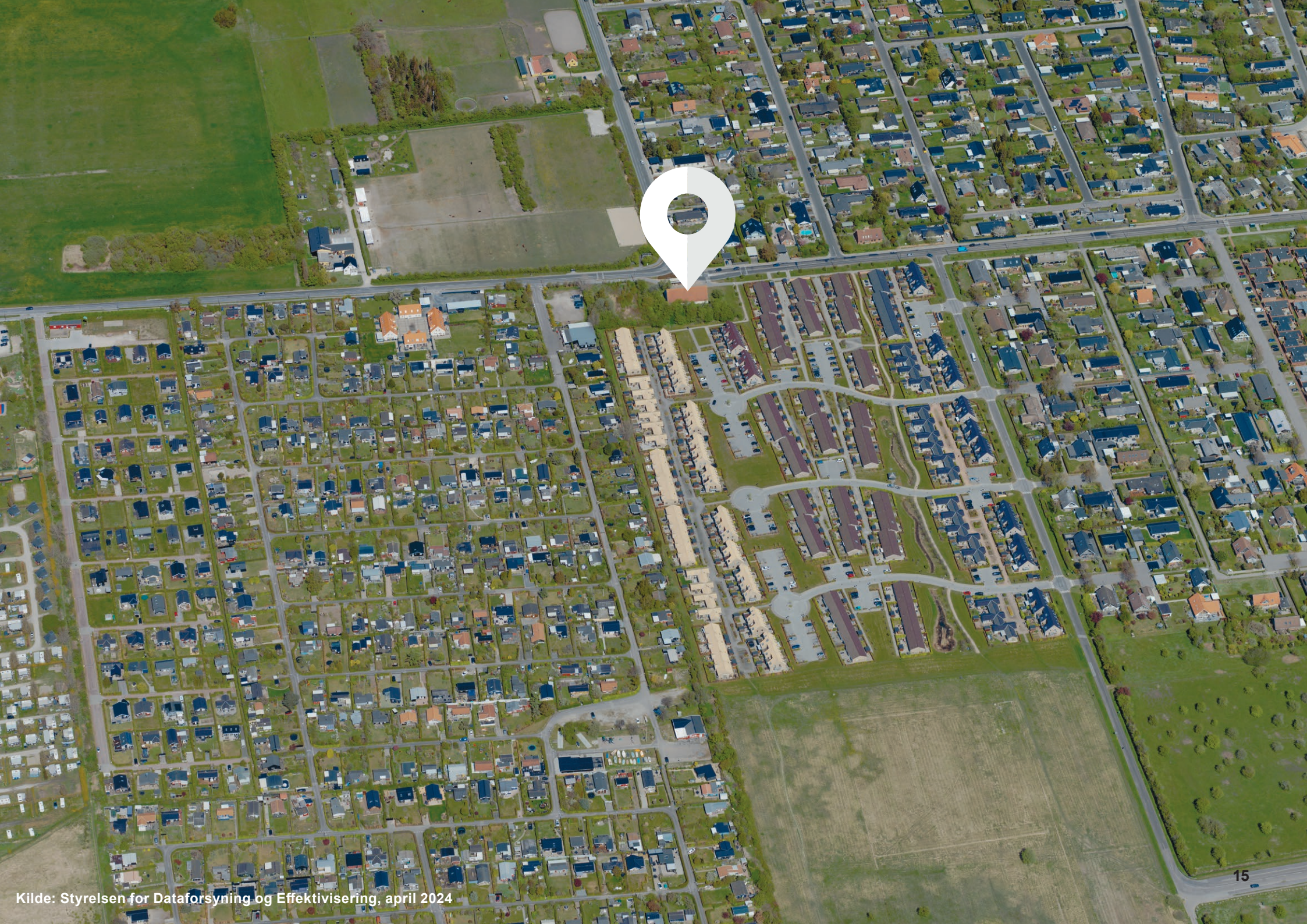
Rækkevidde i bil



Rækkevidde på cykel







Dragør Kommune

Charmerende by tæt på København

Dragør er en kommune, der ligger på den sydlige del af Amager. Kommunen har de seneste år oplevet et svagt faldende indbyggertal, samtidig med at erhvervslivet har vist vækst.

Kommunen byder på smukke omgivelser med hyggelige parcelhuskvarterer, åbne marker og en lang kystlinje. Dragør ligger kun 13 kilometer fra indre København, hvilket gør den ideel for både beboere og virksomheder, der ønsker nærhed til byen, men samtidig vil bo tæt på rolige og naturskønne omgivelser.

Kommunens erhvervsliv domineres af publikumsorienterede erhverv, som er koncentreret omkring havnen og den gamle bydel. Disse områder tiltrækker især i sommerhalvåret tusindvis af besøgende fra København, der søger de rolige og charmerende omgivelser. Vest for bymidten findes desuden et erhvervsområde, der huser lager- og produktionsvirksomheder.

Amagermotorvejen ligger cirka 6,5 kilometer fra bymidten, og i omtrent samme afstand findes Københavns Lufthavn. Fra kommunen afgår flere buslinjer til Tårnby og København, hvorfra der kan skiftes til tog.

CityFact

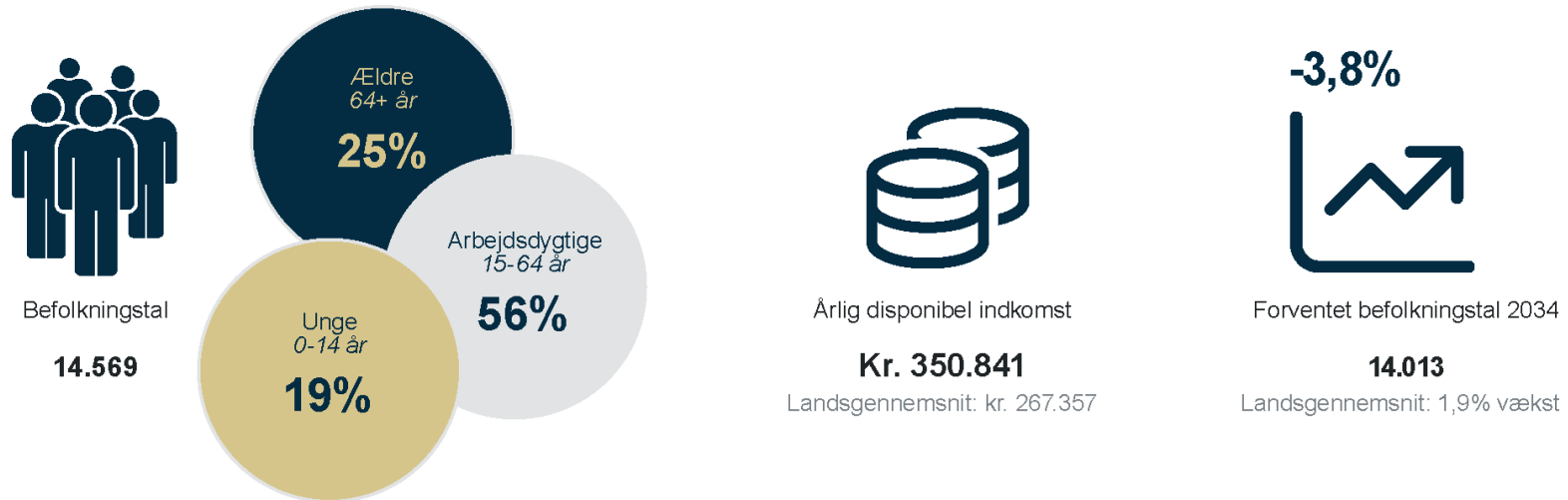
Er du nysgerrig på den lokale udvikling, eller på udkig efter konkrete demografiske forhold? Med CityFact kan du let danne dig et grundigt overblik over de lokale markedsforhold. Vi giver dig den nyeste viden om tomgang, lejeniveauer og afkastkrav, samt befolkningsudvikling, aldersfordeling, flytteaktivitet og andet fakta.



poulerikbech.dk/CityFact



Dragør Kommune



Antal arbejdssteder
731 stk.



Vækst siden 2012
Landsgennemsnit: 7,7%



Antal jobs
3.723 stk.



Vækst siden 2012
Landsgennemsnit: 15,5%

Kilde: Danmarks Statistik 2024 for Dragør Kommune

For yderligere information eller fremvisning



*Ejendomsmægler & Valuar,
MDE, MRICS*

Thomas Riis

tri@edc.dk
+45 22496937



*Erhvervsassistent,
Cand.merc.fsm*

Rasmus Langaard

rla@edc.dk
+45 26357361



Erhverv Poul Erik Bech

Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom

Bremerholm 29, 1069 København K

Dette prospekt er baseret på data fra officielle kilder og informationer modtaget fra opdragsgiver. Det er EDC Erhverv Poul Erik Bechs opfattelse, at oplysningerne i prospektet er korrekte og fyldestgørende, men EDC Erhverv Poul Erik Bech påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

Landsdækkende erhvervsmægler med lokal ekspertise

Som Danmarks største mæglervirksomhed kender vi bredden af opgaver, der følger med, når du ejer en erhvervsejendom. Og det er her, vi gør en forskel. Vi er 140+ medarbejdere, fordelt på 19 erhvervscentre. Dermed har vi både lokal ekspertise og et landsdækkende netværk, som samarbejder om at finde købere og lejere fra hele landet. Samtidig har vi mere end 80 boligbutikker, projektafdelinger i øst og vest, LEA ejendomsadministration samt Promana bygningsrådgivning.

Det betyder, at vi kan hjælpe dig med alle ejendomsrelaterede opgaver – fra vurdering, salg og udlejning, til konvertering til andre formål eller sågar administration af dine ejendomme. Vores kundecenter sidder klar til at besvare alle henvendelser fra kl. 08:00-22:00 alle ugens dage, 365 dage om året, og kan træffes på tlf. +45 33 30 10 00.



Det er ikke kun ejendomme, der har en særlig plads i vores hjerter. EDC Poul Erik Bech er den eneste store fondsejede mæglervirksomhed i Danmark med et ønske om at give noget tilbage til de lokalsamfund, vi er en del af. Størstedelen af virksomheden er ejet af den almennyttige fond, EDC Poul Erik Bech Fonden, og via overskuddet fra mæglervirksomheden støtter fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle gør en forskel for børn gennem gode oplevelser. Især almennyttige aktiviteter og humanitært arbejde for børn er mærkesager, som fonden støtter op om.

Se mere på:

poulerikbechfonden.dk/



KONTAKT

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Sjælland/Fyn

København	+45 3330 1000
Herlev	+45 5858 7100
Taastrup	+45 4373 3880
Hillerød	+45 4826 9910
Roskilde	+45 4633 3333
Køge	+45 5535 5553
Næstved	+45 5578 6600
Slagelse	+45 5858 7550
Odense	+45 5858 8200

Jylland

Kolding	+45 7633 8010
Aabenraa	+45 7333 1300
Sønderborg	+45 5858 8020
Esbjerg	+45 7610 4800
Vejle	+45 7583 1311
Aarhus	+45 8730 9930
Silkeborg	+45 8682 6300
Herning	+45 9626 0600
Viborg	+45 5858 7710
Aalborg	+45 9631 4900
Vendsyssel	+45 9631 4900



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom