



Gl. Havn 12  
2791 Dragør

Offentligt udbud - Udlejning  
Sagsnr. 114057800



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

# Hovedpunkter

- Offentligt udbud udlejning af Gl. Havn 12. En tidligere værftsgrund med eller uden byggeri
- Aktiviteter på ejendommen ses gerne at fremme maritimt liv på havnen eller være rettet mod en bred gruppe af borgere
- Fremragende beliggenhed ud til vandet ved Dragørs gamle havn
- Mulighed for opførelse af ny bygning
- Placeret med nem adgang til gode trafikale forbindelser
- Anvendelse kan ændres, hvis lejer fremsender forslag til lokalplantillæg
- Mulighed for op til 50 års uopsigelighed



Etageareal  
ca. 764 m<sup>2</sup>



Grundareal  
ca. 1.311 m<sup>2</sup>





# Offentligt udbud

For Dragør Kommune udbydes hermed ejendommen på Gl. Havn 12, 2791 Dragør

Ejendommen udbydes af Dragør Kommune til udlejning i offentligt udbud. Kommunen kan frit vælge mellem de indkomne tilbud, ligesom kommunen kan vælge at afslå alle tilbud. Ejendommen udbydes uden ansvar fra ejer herunder miljøforhold.

Tilbuddet skal indeholde og vurderes på baggrund af følgende:

## 1. Hovedideen skal beskrives

- Hovedideen skal beskrives og falde inden for de anvendelser, der er beskrevet på side 7.
- Tilbudsgiver skal beskrive målgruppen for aktiviteten og anslå mængden af aktivitet over et kalenderår.
- Tilbudsgiver skal – hvis tilbudsgiver ønsker at foretage ny- eller ombygning – fremsende et overordnet skitseprojekt og beskrivelse til vurdering. Dragør Kommune betaler ikke honorar for udarbejdelse af skitseprojekt.
- Det vægtes positivt hvis det fremsendte viser/beskriver en arkitektonisk hovedidé som indpasses i havnens kulturmiljø og viderebehandles med henblik på samme.

## 2. Leje og lejeperiode skal anføres:

- Tilbudsgiver skal angive hvor meget der tilbydes betalt i leje pr. år. (beløb skal angives excl. moms).
- Tilbudsgiver skal angive hvor lang en lejeperiode som ønskes.

## 3. Organisationen skal beskrives:

- Tilbudsgiver skal beskrive sine kompetencer og organisation.
- Det vægtes positivt hvis tilbudsgiver kan dokumentere at have de faglige kompetencer til at iværksætte, drive og lede den aktivitet som tilbudsgiver ønsker at udøve.
- Det vægtes positivt hvis tilbudsgiver kan beskrive sin business case; herunder dokumentere at startkapitalen er til stede.
- Såfremt tilbudsgiver ønsker at foretage om- eller nybyggeri vægtes det positivt hvis tilbudsgiver kan beskrive hvilke (fag-)kompetencer som skal forestå byggeprocessen; herunder i forhold til arkitektur, økonomi og konstruktion – og brandkrav.

# Offentligt udbud fortsat

For Dragør Kommune udbydes hermed ejendommen på Gl. Havn 12, 2791 Dragør

Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at om- eller nybyggeri skal kunne overholde gældende brandkrav. Brandkrav vil påvirke, hvilke materialer, konstruktioner og åbninger som er mulige mod naboejendomme, ligesom placeringen af byggeriet er afhængigt heraf.

Der skal allerede i tilbudsfasen ligge en overordnet og kortfattet strategi for overholdelse af brandkrav fra certificeret brandrådgiver. Dermed er sandsynligheden for et realiserbart projekt løftet fra starten. Læs nærmere i "oplæg til udbudsgrundlag" (Datarum).

Dragør Kommune vil ikke vægte de indkomne tilbud alene på den tilbudte leje. De øvrige kriterier som anført under 1-3 vil alle indgå i kommunens samlede vurdering af de indkomne tilbud, hvoraf hovedideen vægtes 40%, leje og lejeperioden vægtes 30% og organisationen vægtes 30%.

Det vægtes positivt hvis aktiviteten på grunden genererer et aktivt liv på havnen, gerne understøttende det maritime, målrettet en bred kreds af borgere. Dette kan ses i forlængelse af formålet i lokalplan 70, som er,

- at havnens attraktionsværdi og almene tilgængelighed for alle brugergrupper udvikles
- at havnens mangfoldighed og anvendelsesmuligheder sikres
- at havnens sammensatte og oplevelsesrige karakter opretholdes

Tilbudsgiver opfordres til at sætte sig ind i lokalplanen, da udbuddet som udgangspunkt gennemføres indenfor rammerne af lokalplan 70. Der er mulighed for ændret anvendelse, hvis lejer efterfølgende fremsender forslag til lokalplantillæg.

# Om ejendommen

Tidligere værftsgrund udbydes - med eller uden byggeri

Denne spændende ejendom på Gl. Havn 12, centralt beliggende på Dragør Havn, udbydes nu til leje af Dragør Kommune. Grundareal er på 1.311 m<sup>2</sup> og har zonestatus som byzone på matrikelnummeret 362a, Dragør By, Dragør, er dette en unik mulighed for lejere eller dem, der ønsker at skabe deres eget præg på et karakterfuldt havneområde.

Bygningen er opført i 1927 i en let trækonstruktion på Dragør Havn. Ejendommen består af tre charmerende bygninger med et samlet etageareal på ca. 764 m<sup>2</sup>, som tidligere har været anvendt til bådeværft. Ejendommen står nu som en rå og autentisk skat, der venter på at blive genoplivet. Beliggenheden tilføjer ekstra værdi til denne ejendom, da den er en del af Dragørs rige søfartshistorie.

# Fakta & Lejevilkår

## Bygningsarealer og stamdata

---

Adresse:	Gl. Havn 12, 2791 Dragør
Matrikelnummer:	Dragør By, Dragør, 362a Bygning 52, 76 og 77
Kommune:	Dragør Kommune
Opført:	1927
Grundareal:	ca. 1.311 m <sup>2</sup>
Samlet etageareal:	ca. 764 m <sup>2</sup>

## Faciliteter

---

Porte:	Ja
P-pladser:	Ja

## Energi og forsyningsforhold

---

Energimærke:	Ikke omfattet
Varme:	Ingen varmeinstallation
Vand:	Blandet vandforsyning

## Offentlige forhold

---

Lokalplan:	70
------------	----

I henhold til lokalplan 70 er der en restrummelighed på 2.662 m<sup>2</sup> såfremt det er havnerelateret (værksteder, butikker, service, administration, grejopbevaring o. lign.), 1.181 m<sup>2</sup> for andet erhverv (liberalt erhverv, kontorer og service) og 286 m<sup>2</sup> til butikformål. Restrummelighederne er bindende. Bolig og hotelformål er ikke – og vil ikke blive – muligt. Se notat om planforhold i datarum.

Grunden er pt. bebygget med ca. 764 m<sup>2</sup>.

## Regulering, depositum og betalingsterminer

---

Regulering af leje:	NPI, dog min. 3%
Depositum:	6 måneders leje
Momspligtig:	Nej
Betalingsterminer:	Kvartalsvis

## Overtagelse / opsigelse

---

Overtagelsesdato:	Efter aftale
Overtagelsesstand:	Som det er og forefindes
Opsigelighed fra lejer:	Op til 50 år
Opsigelighed fra udlejer:	Op til 50 år
Opsigelsesvarsel:	6 måneder gensidigt

## Vedligeholdelse

---

Indvendig vedligeholdelse:	Lejer
Udvendig vedligeholdelse:	Lejer
Udvendig renholdelse:	Lejer
Vintervedligeholdelse:	Lejer

## Afståelse / Fremleje

---

Afståelsesret:	Kan aftales
Fremlejeret:	Nej

## Øvrige vilkår

---

Tidsbegrænset lejemål:	Maksimalt 50 år
------------------------	-----------------



# Udbudsvilkår

Lejekontrakten vil blive udformet i forhold til det specifikke formål som skal udøves på stedet. Vilkårene er ikke fastlagt endeligt endnu, men på nuværende tidspunkt kan man forvente følgende – men ikke begrænset til – grundvilkår:

- Mulighed for op til 50 års uopsigelighed
- Udlejer yder ingen refusion for forbedringer
- Nybyggeri skal som udgangspunkt tilfalde udlejer vederlagsfrit ved lejemålets ophør
- Det er lejers ansvar at overholde alle myndighedskrav i forhold til udøvelse af aktiviteten
- Lejer skal betale skatter/afgifter samt forbrug i form af EI, vand og varme
- Ved overtagelse og anvendelse af værftet/grunden i eksisterende stand vil der være krav om at aktiviteten skal være igangsat senest 6 måneder efter underskrift af lejeaftale, med mindre andet aftales skriftligt
- Ved om- eller nybyggeri stilles krav om at byggesagen skal være færdigmeldt og aktiviteten skal være igangsat senest 1½ år efter underskrift af lejeaftale, med mindre andet aftales
- Ved om- eller nybyggeri stilles krav om en garanti på 250.000 Kr. til dækning af evt. retableringsomkostninger i fald byggeriet ikke gennemføres/aktiviteten ikke igangsættes

Ejendommen udlejes uden ansvar for Dragør Kommune herunder også uden forurenings- og oprensningsansvar.

Ejendommen udbydes i 90 dage fra d. 1. marts til med d. 31. maj, hvor vi senest skal have modtaget tilbudsmateriale. Der kan ikke afgives betinget tilbud og tilbuddet skal være gældende i 10 uger fra 31. maj 2024. Der vil være et datarum med yderligere oplysninger tilgængeligt for tilbudsgivere. Dokumenterne i datarummet er en væsentlig del af udbudsmaterialet, og tilbudsgiverne opfordres derfor til at nærlæse dem før afgivelse af tilbud.

Yderligere materiale og evt. spørgsmål vedrørende nærværende offentlige udbud kan stilles til Thomas Riis på telefon 22496937, mail [tri@edc.dk](mailto:tri@edc.dk) eller til Michael Thodsen på telefon 61675735, mail [mit@edc.dk](mailto:mit@edc.dk).

Fristen for aflevering af tilbud er d. 31. maj 2024 kl. 12.00. Tilbud fremsendes enten via særlig sikker mail med emnefeltet "Gl. Havn 12, Att: Thomas Riis eller Michael Thodsen" til mailadressen [114@edc.dk](mailto:114@edc.dk) eller afleveres i lukket kuvert mærket "Gl. Havn 12, Att: Thomas Riis eller Michael Thodsen" til EDC Erhverv Poul Erik Bech, Bremerholm 29, 1069 København K.













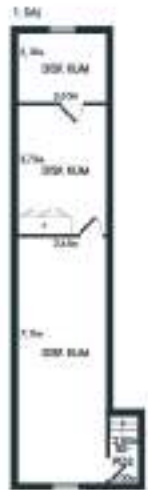














# Beliggenhed

## Idyllisk beliggenhed på Dragørs gamle havn

Fra adressen er der en behagelig udsigt over havet, hvor fiskerbåde typisk ligger ved kaj. Den rolige atmosfære gør det til et behageligt sted at besøge. I nærheden kan du udforske de brostensbelagte gader og stifte bekendtskab med lokale butikker og cafeer. Gl. Havn tilbyder en rolig base ved vandet, ideel til dem der søger en mere afslappet atmosfære.

Gl. Havn i Dragør har en bekvem beliggenhed med kun 400 meters afstand til nærmeste busstoppested og 7,5 km til Øresundsmotorvejen. Dette gør det let at benytte offentlig transport og bekvemt for dem, der foretrækker at køre med bil.

Dragør Gamle By og Havn har to gange i historien været en af de vigtigste søfartsbyer i Danmark, både i sidste halvdel af 1700-tallet og igen i slutningen af 1800-tallet, hvor også langt de fleste af husene i den gamle bydel er bygget.

I dag er der nogle få fiskere tilbage og en lodsstation, og ellers lever lystsejlere, maritime klubber, museer og restauranter side om side og skaber liv i den gamle del af havnen, som er stort set uændret siden 1850.



Øresundsmotorvejen  
7,5 km



Bustoppested  
400 m



Parkering  
100 m

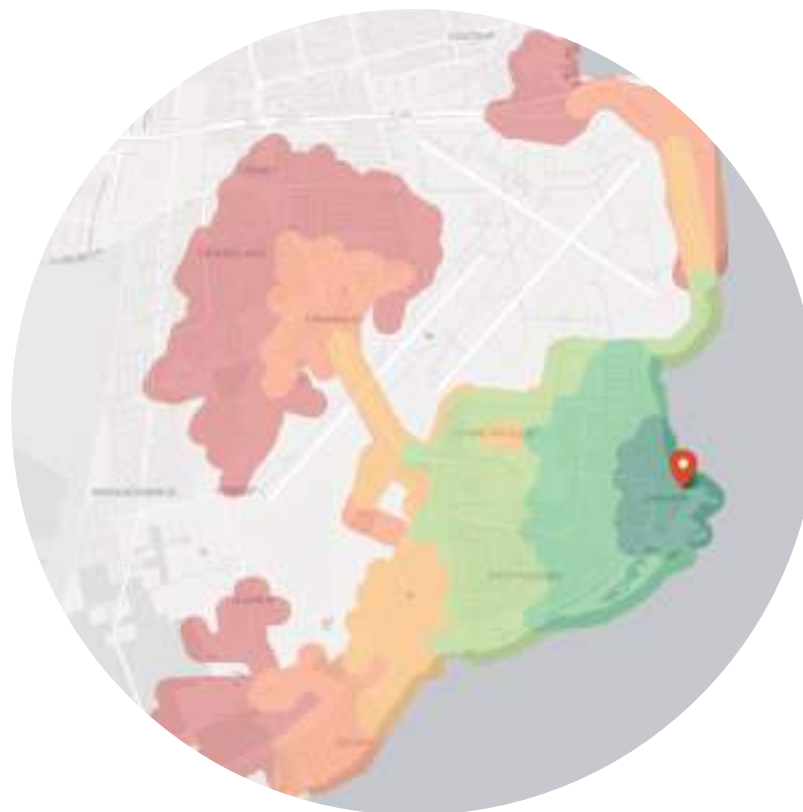




Rækkevidde i bil



Rækkevidde på cykel









# Dragør Kommune

## Charmerende by tæt på København

Dragør er en kommune, som ligger på den sydlige del af Amager. Kommunen har de seneste mange år været i vækst, og såvel indbyggertallet som antallet af arbejdspladser forventes også at stige frem mod 2033.

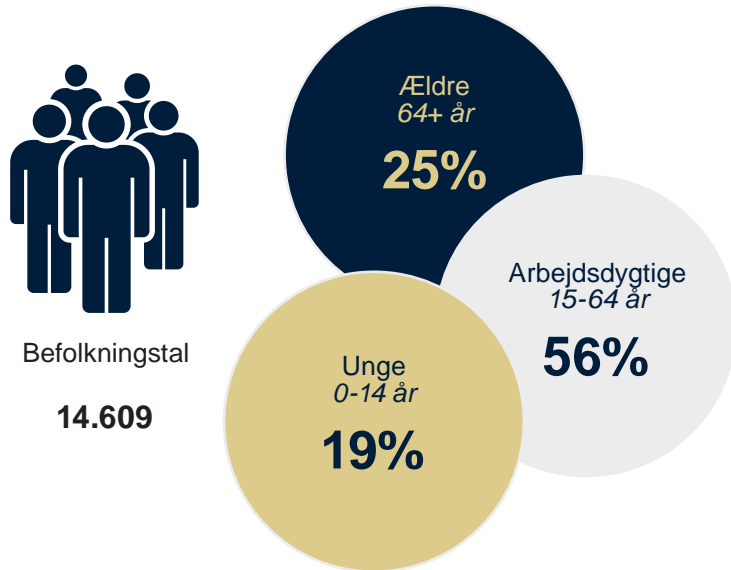
Kommunen har flotte rammer, som bl.a. består af hyggelige parcelhuskvarterer, åbne marker og en lang kystlinje. Kommunen er kun beliggende 13 kilometer fra indre København. Dette gør kommunen ideel for beboere og virksomheder, der gerne vil bo nær byen, men samtidig ønsker at være tæt på rolige og naturskønne omgivelser.

Kommunens erhvervsliv består overvejende af publikumsorienterede erhverv, som er beliggende på havnen og i den gamle bydel, der ligger i forlængelse heraf. Havnen og den charmerende gamle bydel trækker, især i sommerhalvåret, tusindvis af besøgende fra København, som søger de rolige og charmerende omgivelser. Vest for bymidten findes desuden et erhvervsområde, der huser lager- og produktionsvirksomheder.

Amagermotorvejen er beliggende ca. 6,5 km. fra bymidten. I omtrent samme afstand findes Københavns Lufthavn. Fra kommunen afgår flere buslinjer til Tårnby og København, hvorfra der kan skiftes til tog.



# Dragør Kommune



Årlig disponibel indkomst  
**Kr. 350.841**  
Landsgennemsnit: kr. 267.357



Forventet befolkningstal 2033  
**14.872**  
Landsgennemsnit: 2,76% vækst



Antal arbejdssteder  
**720 stk.**



Vækst siden 2011  
Landsgennemsnit: 5,85%



Antal jobs  
**3.711 stk.**



Vækst siden 2011  
Landsgennemsnit: 12,79%

# For yderligere information eller fremvisning



*Ejendomsmægler & Valuar,  
MDE, MRICS*

**Thomas Riis**

tri@edc.dk  
+45 22496937



*Partner, ejd.mægler og Diplom-  
Valuar, HDFR, MRICS, MDE*

**Michael Thodsen**

mit@edc.dk  
+45 61675735



*Erhvervsassistent, BSc*

**Rasmus Langgaard**

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 erhvervsjendom. 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.

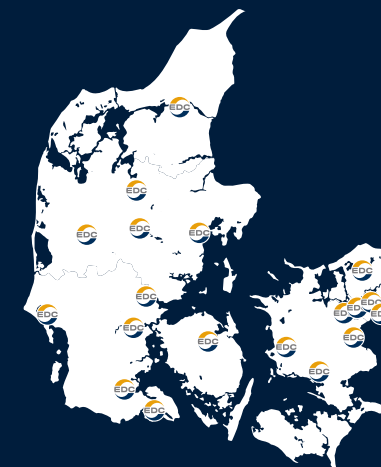
Det betyder, at vi kan hjælpe dig med alle ejendomsrelaterede opgaver – fra vurdering, salg og udlejning, til konvertering til andre formål eller sågar administration af dine ejendomme.



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/](https://poulerikbechfonden.dk/)



## KONTAKT

### EDC Erhverv Poul Erik Bech

#### Sjælland/Fyn

København	+45 5858 8378
Herlev	+45 5858 8376
Taastrup	+45 5858 8472
Hillerød	+45 5858 8377
Roskilde	+45 5858 8395
Køge	+45 5858 8379
Næstved	+45 5858 8380
Slagelse	+45 5858 8396
Odense	+45 5858 8397

#### Jylland

Kolding	+45 5858 8399
Aabenraa	+45 5858 8425
Sønderborg	+45 5858 8422
Esbjerg	+45 5858 8398
Vejle	+45 5858 8423
Aarhus	+45 5858 8670
Silkeborg	+45 5858 8427
Herning	+45 5858 8567
Viborg	+45 5858 8424
Aalborg	+45 5858 8449
Vendsyssel	+45 5858 8487





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