

18. Lukket punkt: Salg af Richtsensgade 27 i Tønder

82.02.00-G10-11-21

Beslutningstema

I denne sag skal besluttes om Richtsensgade 27 i Tønder skal sælges til et af de indkomne bud.

Begrundelse for lukning af punkt

Sag om køb og salg af fast ejendom, der indeholder oplysninger, som er omfattet af tavshedspligt jf. Kommunalbestyrelsens Forretningsorden §1, stk. 2.

Historik

Kommunalbestyrelsen besluttede i august 2021 at udbyde Richtsensgade 27 til salg med projekt for 995.000 kr. Prisen var den højeste af to indhentede ejendomsmægler vurderinger, på henholdsvis 995.000 kr. og 850.000 kr.

I første udbudsperiode var der ikke indkommet nogle bud. Forvaltningen modtog efter endt udbudsperiode et bud på 250.000 kr. som var væsentligt under den udbudte pris, hvilket blev forkastet.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 31. marts 2022 at udbyde Richtsensgade 27 i Tønder til salg uden mindstepris.

Forvaltningen vurderer, at det ikke kun er salgsprisen, der er et parameter, men også at finde en køber, som vil investere i ejendommen og renovere den. Et salg af bygningen vil også være med til at bevare gadeforløbet og byens helhed. Dette fremfor at kommunen på sigt skal afholde udgifter til en nedrivning af bygningen. Det vurderes, at en udgift til nedrivning vil være i alt 575.000 kr. ekskl. moms.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 051-610, hvor anvendelsen fastlægges til offentlige formål, herunder offentlig og privat service, boliger, liberale erhverv, p-pladser samt ferie- og fritidsformål som f.eks. hotel og vandrerhjem. Der må ikke etableres detailhandel i området.

Bygningen er opført i 1867. Ifølge BBR er det samlede bebyggede areal på 352 m², og det samlede erhvervsareal er på 575 m². Derudover er der en garage på 98 m². Bygningerne trænger til renovering. Grunden (matr. 484 Tønder ejerlav) er 1.051 m². Den offentlige ejendomsvurdering er 1,9 mio. kr., heraf grundværdi 199.700 kr.

Sagsfremstilling

Richtsensgade 27 i Tønder har været udbudt uden mindstepris. Der er indkommet 2 bud ved fristens udløb.

Buddet fra tilbudsgiver 1 lyder på 250.000 kr. Ifølge projektbeskrivelsen vil tilbudsgiver lave en komplet renovering af ejendommen med respekt for ejendommens karakteristika og nyindrette 6-8 lejligheder. Arbejdet vil blive forestået af lokale håndværkere samt egne folk. Tilbudsgiver har lignende referenceejendomme i Tønder, såsom Richtsensgade 23, Spikergade 28, Nørregade 40 med flere.

Buddet fra tilbudsgiver 2 lyder på 350.000 kr. Ifølge projektbeskrivelsen ønsker tilbudsgiver at styrke indsatsen for social inklusion, mangfoldighed og fællesskab i kampen mod ensomhed blandt mennesker med handicap og deres pårørende. Dette skal ske via etablering af madværksted, cafe og værelsesklargøring med henblik på sigt at åbne B&B-drift.

Bud og projektbeskrivelser er vedlagt som bilag fra begge tilbudsgivere.

Buddene er væsentlig under tidligere udbudte mindstepris på 995.000 kr. som var fastsat ud fra højeste vurdering af de to indhente.

Tønder Kommune er jf. udbudsbekendtgørelsen forpligtet til at sælge til markedsprisen, og Kommunalbestyrelsen kan drages ansvarlig, hvis dette ikke sker. Fastlæggelse af markedsprisen er en konkret vurdering, som kommunen er forpligtet til at foretage ved hvert enkelt salg og også i tilfælde, hvor der er foretaget udbud. I tilfælde, hvor der er indkommet flere bud i forbindelse med foretaget udbud, vil de indkomne bud dog ofte være en tilstrækkelig indikation af markedsprisen. Kommunen kan til grund for vurderingen af prisfastsættelsen eksempelvis indhente uafhængige ejendomsmægler vurderinger, tage udgangspunkt i kommunens erhvervspris og/eller den seneste offentlige vurdering samt undersøge salgspriser for andre tilsvarende arealer med samme planmæssige status.

Der er derfor indhentet en tredje vurdering til understøttelse af markedsprisen fra Mikkelsens Ejendomskontor. Vurderingen lyder på 650.000 kr. Der er med den tredje vurdering fortsat en større difference mellem vurdering og bud. Mikkelsens Ejendomskontor oplyser, at ejendommen trænger til en gennemgribende modernisering/renovering og vurderer dette at være omkostningstung. Samtidig er det mæglers erfaring, at man kan ende med en lavere pris på ejendommen som den vurderede, især hvis den ikke sælges relativt hurtigt og får en lang liggetid. Man kan argumentere for, at da der ikke er indkommet højere bud, så må disse afspejle markedsprisen.

Forvaltningen indstiller, at der ud fra ovenstående tages stilling til følgende scenarier:

Scenarie 1: Salg til budgiver 1, 250.000 kr.

Scenarie 2: Salg til budgiver 2, 350.000 kr.

Scenarie 3: Alle bud forkastes og ejendommen ligger fortsat til salg

Økonomi

Scenarie 1 giver en indtægt på 250.000 kr. og scenarie 2 giver en indtægt på 350.000 kr.

Udgifter til salg vurderes at være 75.000 kr. ekskl. moms

Ved et salg vil Tønder Kommune få en årlig driftsbesparelse på ca. 132.000 kr.

Regnskab for driftsudgifter for 2021:

Richtsensgade 27	2021
Bygningsforsikring, præmie	6.950 kr.
El	2.365 kr.
Vand, vandaflledning og renovation	13.446 kr.
Varme	41.553 kr.
Udvendig vedligehold	39.832 kr.
Indvendig vedligehold	24.000 kr.
Service abonnementer	3.830 kr.
Driftsudgifter ialt:	131.976 kr.

Lovgrundlag

Udbudsbekendtgørelsen, Den Kommunale Styrelseslov §68 stk. 1 og Kommunalfuldmagtsreglerne.

Bilag

- BUD1+projektforslag Richtsensgade 27, Tønder
- BUD 2 + Projektforslag Richtsensgade 27
- Vurdering af Richtsensgade 27, 6270 Tønder
- Oversigtskort over Richtsensgade 27, Tønder
- Richtsensgade 27 6270 Tønder Vurdering.pdf
- Sagsnr. 29757 - Vurdering af Richtsensgade 27, 6270 Tønder.

Direktøren for Teknik, Klima og Beskæftigelse indstiller,

at scenarie 1, 2 eller 3 vælges,
at indstillingen videresendes til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, 14. juni 2022, pkt. 15:

Scenarie 2 godkendes og indstillingen anbefales.

Udvalget erklærede Hans Schmidt inhabil.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 23. juni 2022, pkt. 18:

Indstillingen anbefales

Hans Schmidt blev erklæret inhabil, og deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Kommunalbestyrelsen erklærede Hans Schmidt for inhabil. Hans Schmidt deltog ikke i behandlingen af punktet.

Åben beslutning

Indstillingen godkendt.

Kommunalbestyrelsen erklærede Hans Schmidt for inhabil. Hans Schmidt deltog ikke i behandlingen af punktet.