

Kommunalbestyrelsen

ÅBENT MØDE

Forud for første punkt på dagsordenen til hvert ordinært møde i Kommunalbestyrelsen vil eventuelle skriftlige spørgsmål til Kommunalbestyrelsen, jf. bestemmelse i § 1, stk. 7, i "Forretningsorden for Ballerup Kommunalbestyrelse" blive besvaret. Fristen for skriftlige spørgsmål til dette møde er syv hverdage.

Efter sidste punkt på dagsordenen til Kommunalbestyrelsens møder kan der stilles spørgsmål med tilknytning til de behandlede sager, jf. § 1, stk. 8, i "Forretningsorden for Ballerup Kommunalbestyrelse".

Borgmesteren - eller på dennes anmodning en udvalgsformand - besvarer spørgsmålene på Kommunalbestyrelsens vegne og bestemmer i øvrigt spørgetidens varighed.

Mødetidspunkt

26-09-2022 kl. 18:00

Mødested

Kommunalbestyrelsens mødesal på Ballerup Rådhus

Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Johan Müller (A) (1. viceborgmester)	næstformand	Deltog Deltog ikke under punkt 8
Allan Kristensen (C) (2. viceborgmester)	næstformand	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	medlem	Deltog
Simon Knudstrup (F)	medlem	Deltog
Sandra Marsenic (A)	medlem	Deltog
Mikael Wandel (V)	medlem	Deltog Deltog ikke under punkt 8
Maria Lundahl Assov (A)	medlem	Deltog
Karsten Kriegel (C)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog Deltog ikke under punkt 8
Stine Rahbek Pedersen (Ø)	medlem	Deltog Deltog ikke under punkt 8
Charlotte Holtermann (A)	medlem	Deltog Deltog ikke under punkterne 19 og 20
Anja Holtze (A)	medlem	Deltog
Kate Svarrer (Løsgænger)	medlem	Deltog
Musa Kekec (A)	medlem	Deltog
Taner Genc (F)	medlem	Deltog
Erling Andersen (A)	medlem	Deltog
Lars Green Bach (B)	medlem	Deltog
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Özcan Kizilkaya (A)	medlem	Deltog
Jacob Wøhler Jørgensen (V)	medlem	Deltog
Morten Andersson (A)	medlem	Deltog
André Amingsø (D)	medlem	Deltog
Saime B. Inanc (Ø)	medlem	Afbud
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Anne Vang Rasmussen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør)	fra administrationen	Deltog

Indholdsfortegnelse

22. LUKKET Salg af Energivej 50 i Ballerup

Lukket Punkt

22. LUKKET Salg af Energivej 50 i Ballerup

Sagsnummer 82.02.00-G10-1-21

Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 18. juni 2013 Punkt 35

Indhold

Sammendrag

Den tidligere materielgård, beliggende Energivej 50 i Ballerup, har senest været udlejet til Region Hovedstaden, der benyttede ejendommen til coronatestcenter. Region Hovedstaden fraflyttede ejendommen ved udgangen af juli måned 2022. Som led i ejendomsstrategien om at mindske den kommunale ejendomsportefølje anbefaler administrationen, at ejendommen udbydes til salg. Administrationen har derfor indhentet en vurdering af ejendommen hos EDC Erhvervsmægler, der anbefaler en udbudspris på 50 mio. kr.

Baggrund

Ejendommen Energivej 50 i Ballerup har været udlejet til Region Hovedstaden i perioden fra september 2020 til juli 2022. Det har været administrationens ambition gennem flere år at sælge ejendommen.

Sagsfremstilling

Ejendommen beliggende Energivej 50 i Ballerup har tidligere været anvendt som Ballerup Kommunes materielgård. Senest var ejendommen udlejet til Region Hovedstaden, der benyttede ejendommen til coronatestcenter.

Ejendommen har tidligere været udbudt til salg, senest i 2013, hvor markedsværdien var vurderet til 22 mio. kr., men hvor det ikke lykkedes at afhænde ejendommen. Administrationen fik i september 2018 udarbejdet en genopretnings- og vedligeholdelsesrapport for ejendommen. Rapporten konstaterede, at ejendommen skulle vedligeholdes for ca. 12,5 mio. kr. for at kunne fortsætte driften de næste 20 år.

I foråret 2021 gik administrationen i dialog med EDC Erhvervsmægler om vurdering af ejendommen med henblik på salg efter lukningen af coronatestcentret. Hjemfaldspligten på ejendommen blev i den forbindelse frikøbt for at gøre ejendommen mere attraktiv og fordi frikøbsbeløbet årligt stiger. Frikøbet af hjemfaldspligten i 2021 udgjorde 3,6 mio. kr., der dækker den andel, som Københavns Kommune skal betales for at frikøbe ejendommen.

I 2021 vurderede EDC Erhvervsmægler, at ejendommen burde udbydes til 46-46,5 mio. kr., men med en forventet salgspris på 44 mio. kr. Set i lyset af inflation og rentestigninger har administrationen i august 2022 forespurgt ejendomsmægleren, hvorvidt dette har indflydelse på den tidligere vurdering. Den økonomiske situation gør det svært at give et endeligt svar på en forventet salgspris, men mægleren anbefaler nu at udbyde ejendommen til 50 mio. kr., dog med en forventet salgspris i omegnen af 45-46 mio. kr.

Administrationen har de seneste år modtaget henvendelser fra en række interesserede købere, der ønsker at erhverve ejendommen med henblik på etablering af forskellige typer af erhverv, herunder bl.a. logistik (ompakningscentral) eller lager (Pelican Self Storage og lignende).

Administrationen har ligeledes været i dialog med en bilforhandler, som er interesseret i ejendommen, da de ønsker at blive i Ballerup Bilby. Det er administrationens vurdering, at visionen om Ballerup Bilby er vigtig at underbygge med salget af Energivej 50.

Ballerup fik i forbindelse med Kommuneplan 2020, udlagt en ramme for et aflastningsområde i eksisterende erhvervsområde, Tempovej/Energivej, med mulighed for placering af særligt store udvalgsvare-forretninger. Ønsket med området er at udvikle aflastningscenteret "Ballerup Bilby" til et regionalt center for handel med alt inden for autobranschen og det som understøtter dennes vilkår. Rammen for området giver mulighed for at etablere op mod 60.000 etagemeter detailhandel, hvilket svarer til 1½ gange Ikea i Tåstrup eller 50 middelstore REMA1000 butikker. Eksisterende detailhandel i området udgør i dag ca. 14.000 etagemeter, hvorfor der lukkes op for op mod 46.000 etagemeter ny detailhandel i området. Der kan være en række andre butikker, som ligeledes er med til at understøtte Ballerup Bilby, da kundekredsen hos denne type butik ofte også vil være den kundekreds, som bilforhandlerne vil rette sig mod, eksempelvis Thansen, Jem og Fix osv. Hvorimod lagerhaller ikke understøtter visionen om Ballerup Bilby.

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående, at ejendommen udbydes til salg. Administrationen anbefaler, at udbuddet sker gennem erhvervsmægler, da dette, efter administrationens vurdering, vil sikre det hurtigste salg og den mest fordelagtige handel. Administrationen anbefaler ligeledes at det fremhæves i udbudsmaterialet at formålet med salget er at understøtte udviklingen af Ballerup Bilby til de fremtidige behov branchen står overfor.

Administrationen har indhentet tilbud på salær fra EDC Erhverv, som har afgivet nedenstående tilbud på at forestå salget af ejendommen:

- 1,5 pct. af handelsværdien, hvis ejendommen sælges til 46 mio. kr. eller derunder.

- 1,65 pct. af handelsværdien, hvis ejendommen sælges til over 46 mio. kr., men under 48 mio. kr.
- 1,8 pct. af handelsværdien, hvis ejendommen sælges til 48 mio. kr. eller derover.

Ovenstående tilbud giver et salær til mægleren på 600.000-900.000 kr. ved en handel fra 40-50 mio. kr. Salæret fratrækkes handelsprisen og påvirker derfor hverken service- eller anlægsramme.

Administrationen anbefaler, at ejendommen udbydes til salg som "mest fordelagtige tilbud". Dermed vil det ikke være højeste pris alene, der afgør tildelingen. Administrationen anbefaler dette for at sikre, at en kommende ejer har en erhvervsaktivitet, der understøtter områdets karakter som Ballerup Bilby. Administrationen anbefaler ligeledes, at ejendommen udbydes til 50 mio. kr., men at borgmesteren bemyndiges til at acceptere tilbud ned til 40 mio. kr., såfremt et mere fordelagtigt tilbud ikke er indgivet.

Administrationen forventer en overtagelsesdag omkring den 1. januar 2023, men vurderer, at dette kan indgå i forhandlingen af en endelig aftale med køber.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Udgiften til salg af ejendommen via EDC Erhvervsmægler beløber sig til mellem 600.000 og 900.000 kr. Udgiften fratrækkes den forventede salgspris på 40-50 mio. kr.

Indtægten sættes ind på anlægsnummer A005463 - Salg af materielgården.

Bilag

1 bilag, heraf 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for Politik og Organisation indstiller, at

1. Ejendommen Energivej 50 i Ballerup udbydes til salg som "mest fordelagtige tilbud", hvor erhvervsfunktioner, der understøtter området Ballerup Bilby vægtes højest.
2. Ejendommen udbydes til salg for 50 mio. kr.
3. Borgmesteren bemyndiges til at acceptere tilbud ned til 40 mio. kr.
4. Ejendommen udbydes til salg via mægler.

Beslutning

Indstillingen godkendt.

BESLUTNINGSHISTORIK

Indstilles til godkendelse

Beslutning truffet af Økonomiudvalget den 20-09-2022 Punkt 32

Bilagsfortegnelse

1. [ANBEFALES Kort over Energivej 50, 2750 Ballerup](#)

Afbud/Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
-------------	-------------------	---------------------