

Økonomiudvalget

ÅBEN DAGSORDEN

Det er kun muligt for udvalgets medlemmer og særligt inviterede at deltage i mødet.

Mødetidspunkt

21-02-2023 kl. 08:00

Mødested

Mødecenter A, Lokale 3 på Ballerup Rådhus

Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Johan Müller (A)	næstformand	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Allan Kristensen (C)	medlem	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	medlem	Deltog
Sandra Marsenic (A)	medlem	Deltog
Mikael Wandel (V)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Stine Rahbek Pedersen (Ø)	medlem	Deltog
Taner Genc (F)	medlem	Deltog
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Marie Brøchner Jespersen	fra administrationen, sekretær	Deltog

Indholdsfortegnelse

26. LUKKET Køb af fast ejendom (13.06.01-G01-2-22) og anlægsbev	Lukket Punkt
---	--------------

26. LUKKET Køb af fast ejendom (13.06.01-G01-2-22) og anlægsbevilling

Sagsnummer 13.06.01-G01-2-22

Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 24. januar 2023 Punkt 26

Indhold

Sammendrag

Administrationen har fået et tilbud fra Novafos om at købe deres ejendom beliggende Lindbjergvej 89 i Ballerup. Sagen har været behandlet på Økonomiudvalgets møde den 24. januar 2023, og er efterfølgende revideret, så den afspejler Økonomiudvalgets drøftelser og de informationer, administrationen har indhentet på denne baggrund.

Ejendommen er en stor landejendom på samlet 41.186 m² med fire bygninger på samlet 610 m², der dog fremstår i dårlig stand. Den ene bygning bør umiddelbart nedrives. Det er vurderingen, at der vil kunne opføres et nyt samlings- / foreningshus på dette sted. De øvrige tre bygninger kan renoveres til kultur- og fritidsformål. Stuehuset kræver renovering af tagetagen inkl. etageadskillelse, ligeledes er installationer ikke tidssvarende og skal lovliggøres. De øvrige to bygninger er egnede til opbevaring. Ejendommen rummer desuden en række værdifulde naturområder, og området er egnet til skovrejsning. Ejendommen indeholder en bolig, som pt. ikke er beboet..

Novafos er villige til at sælge ejendommen til 4.835.000 kr., hvilket er den pris, de selv købte ejendommen for i 2020. Administrationen vurderer, at Novafos' prissætning af ejendommen tilsvarende markedsprisen for ejendommen og alene afspejles i grundværdien og ikke ejendommens bygningsmasse. Det er administrationens vurdering, at ejendommen er et godt aktiv at eje generelt set, da ejendommen er godt beliggende og har et fint potentiale, bl.a. for at sikre kapacitet i forbindelse med byudviklingen, herunder også til kultur- og fritidsformål.

Omkostninger til erhvervelse af ejendommen kræver en anlægsbevilling på 4.835.000 kr. og foreslås finansieret af kassen, da sagen er opstået efter budgetaftalens indgåelse. Umiddelbart skal en bygning nedrives, og to øvrige bygninger (lade og garage) renoveres. Stuehuset kan ikke anvendes i nuværende stand, men skal enten nedrives eller renoveres. Denne sag omfatter ikke beslutning om stuehusets anvendelse. Renovering af to øvrige bygninger og nedrivning af en bygning er skønnet til 1,3 mio. kr. Anlægsbevillingen på 1,3 mio. kr. anbefales finansieret af A364235 Flytning af stationsbygning i Skovlunde, som ikke skal anvendes, da projektet for flytning af stationsbygningen i Skovlunde ikke gennemføres.

Baggrund

Novafos vil gerne sælge deres ejendom på Lindbjergvej 89. Administrationens vurdering er samlet set, at den er et godt aktiv at eje, da ejendommen er godt beliggende og har et fint potentiale, da kommunen har en opgave i at sikre områder til natur, rekreative formål og kultur- og fritidsformål.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med Novafos om at købe deres ejendomme beliggende Lindbjergvej 89 i Ballerup. Ejendommen er en stor landejendom, der består af matrikelnummer 19a og 19d, Måløv By, Måløv, samt matr.nr. 11l Smørumnedre By, Smørum der er beliggende på hver side af Lindbjergvej. Matrikelnummer 19d er 3.330 m² og ubebygget, matr.nr. 11l Smørumnedre By, Smørum er 10.155 m², mens matrikelnummer 19a er 28.401 m² og er bebygget med fire bygninger på samlet 610 m². Ejendommen rummer en bolig, som ikke er i tidssvarende stand. Novafos har opsagt den nuværende brugsaftale om lån af areal.

Administrationen har fået udarbejdet en tilstandsrapport med henblik på at undersøge omfanget af nødvendig renovering (se bilag). Hovedkonklusionen er, at den ene bygning udgør en nedstyrtningsfare (er afspærret) og bør nedrives hurtigt. Stuehuset er skønnet at kunne renoveres for 3 mio. kr. Dertil skal lægges omkostninger til rådgivning og miljøsanering. Renoveringen omfatter alle dele af bygningen og særligt omkostningsfuldt er renovering af tagetagen og etageadskillelse, samt installationer. Omfanget af renovering eller genopførelse af stuehuset er dog afhængig af den fremtidige anvendelse. De to øvrige bygninger kan renoveres for omkring 1 mio. kr. således, at de kan anvendes til opbevaring. Nedrivning af den sidste bygning skønnes at koste 300.000 kr. Dertil skal lægges omkostninger til miljøsanering.

Ejendommen er beliggende i Grøn Kile, udlagt i Fingerplanen. Det betyder, at ejendommen kan anvendes til landbrug, natur og kultur- og fritidsformål, men ikke til andre formål. Eksisterende bygninger, der nu er til landbrugsformål, kan renoveres og anvendelsen kan ændres til kultur- og fritidsformål. Der kan ikke bygges nye bygninger, men når eksisterende bygninger nedrives, kan der ved landzonetilladelse gives mulighed for genopførelse af bygninger svarende til de tidligere omfang.

Landzonetilladelse behandles af Udvalget for Klima og Miljø og kan omfatte genopførelse efter konkrete retningslinjer omkring placering, omfang og højde. Det vil som hovedregel være muligt at give tilladelse til genopførelse af en bygning, som svarer til den nedrevne i omfang, dvs. indenfor samme fodaftryk og med samme højde. På det område, hvor laden nedrives (nedstyrtningsfare) kan eksempelvis genopføres en bygning til fritidsanvendelse med samlingsrum, køkken og toilet. Der vil kunne søges om, at bygningen opføres i to etager, da de omkringliggende bygninger (stuehuset) også har to plan. Ligeledes kan stuehuset enten renoveres til fritidsformål eller nedrives, og på området genopføres en tilsvarende bygning i to plan.

Administrationen kan oplyse, at nybyggeri typisk koster mellem 25.000 kr/m² - 35.000 kr/m² alt efter byggematerialer og indretning. En let uopvarmet hal til opbevaring vil typisk koste omkring 15.000 kr/m². En genopførsel af stuehuset på 140 m² vil således koste 3,5 mio. kr.- 4,9 mio. kr. ud fra nøgletallene. Hertil kommer rådgivningsomkostninger.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Købsprisen af ejendommen på 4.835.000 kr. anbefales finansieret af Ballerup Kommunes kassebeholdning.

Herudover vil der være behov for 1,3 mio. kr. til nedrivning af en bygning og renovering af de to lagerbygninger, således at de er egnede til opbevaring. Renovering af stuehuset er i tilstandsrapporten skønne til 3 mio. kr. Der søges med denne sag ikke anlægsbevilling til renovering af stuehuset. Nedrivning af bygningen og renovering af de to lagerbygningen forslås finansieret af bevillingen A364235 Flytning af stationsbygning i Skovlunde. Der er ikke beskrevet et projekt for flytning af stationsbygningen, hvorfor denne bevilling ikke forventes anvendt.

Drift af ejendommen omfatter ejendomsudgifter, energi og vedligeholdelsesomkostninger. De to lagerbygninger planlægges ikke opvarmet. Driftsomkostninger til stuehuset og vedligeholdelse af arealer til foreninger vil afhænge af de fremtidige brugsaftaler og aftaler om ejerforhold. Samlet set vurderes det at drift af ejendommen, inkl. de to uopvarmede bygninger, vil give årlige omkostninger på 75.000 kr.

Anlægsbevilling

Bevilling

Ønsket bevilling <i>inkl. bygningsdel, udearealer, inventar, it, intern projektering mv.</i>	1.300.000 kr.
Tidligere bevilling <i>inkl. bygningsdel, udearealer, inventar, it, intern projektering mv.</i>	0 kr.
Rådighedsbeløb hentet fra andre projekter	1.300.000 kr.
A364235 Flytning af stationsbygning i Skovlunde Projektets forventede totaludgift (rådighedsbeløb)	1.300.000 kr.

Fordeling af rådighedsbeløb og afledte driftsudgifter

(mio. kr.)	2022	2023	2024	2025	2026
Projektets rådighedsbeløb fordelt på år			1,3		
Afledte driftsudgifter under anlægsprojektet			0		
Afledte driftsudgifter på ramme 60.66 efter anlægsprojektet			0,0750	0,0750	0,0750

Bilag

2 bilag, heraf 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for Politik og Organisation og Center for Ejendomme indstiller, at

1. Der bevilles og frigives et rådighedsbeløb på 4.835.000 kr. i 2023 på projektnummer A005347 til at Ballerup Kommune køber ejendommen Lindbjergvej 89, 2750 Ballerup. Købet finansieres af kassebeholdningen.
2. Borgmesteren bemyndiges til at forhandle og indgå endelig købsaftale for ejendommen Lindbjergvej 89, 2750 Ballerup.
3. Der meddeles en anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 1,3 mio. kr. i 2023 på projekt nr. A 514566 - Renovering Lindbjergvej 89 finansieret af projekt nr. A364235 Flytning af stationsbygning i Skovlunde.
4. Afledt drifts indarbejdes i budgettet ved førstkommende budgetopfølgning.

Beslutning

Sagen behandles fortsat

BESLUTNINGSHISTORIK

Bilagsfortegnelse

1. [INTERNT Tilstandsrapport Lindbjergvej 89, 2750 Ballerup](#)
2. [ANBEFALES Notat om anvendelse af Lindebjergvej 89, 2750 Ballerup](#)

Afbud/Fraværende

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