

Økonomiudvalget

ÅBEN DAGSORDEN

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

Mødetidspunkt

24-01-2023 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) (2. viceborgmester)	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	Afbud
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 Lindbjergvej 89, 2750 Ballerup og anlægsbevil	Lukket Punkt
---	--------------

26. LUKKET Køb af Lindbjergvej 89, 2750 Ballerup og anlægsbevilling

Sagsnummer 13.06.01-G01-2-22

Indhold

Sammendrag

Administrationen har fået et tilbud fra Novafos om at købe deres ejendom beliggende Lindbjergvej 89 i Ballerup. 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.

Aktuelt medfører udviklingen af Kildedal, at en række foreninger skal fraflytte deres nuværende lokaler og arealer. Administrationen har forsøgt at finde egnede lokaler til foreningerne i kommunens eksisterende ejendomsportefølje, hvilket ikke har været muligt. Denne ejendom vil imidlertid også kunne honorere deres behov.

Ejendommen er en stor landejendom på samlet 31.700 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 ny samlingsal / 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 af udstyr til foreningerne i området og Ballerup Kommunes generelle behov for indendørs opbevaring. Ejendommen rummer desuden en række værdifulde naturområder, og området er egnede til skovrejsning. Ejendommen indeholder en bolig, som nedlægges, da ejendommens anvendelse ønskes ændret til kultur- og fritidsformål, samt naturformål, hvis dele af ejendommens områder udlægges til fx skov eller overdrev.

Omkostninger til erhvervelse af ejendommen kræver en anlægsbevilling på 4.835.000 kr. og finansieres af kassen. Renovering af stuehuset kan ske ved aftale med en interesseret forening (Jagtforeningen), efter en aftale om fremtidigt ejerforhold. Renovering af de 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 kapacitet i forbindelse med byudviklingen, herunder også til kultur- og fritidsformål.

Udviklingen af Kildedal medfører, at tre hundeklubber og Jagtforeningen skal fraflytte Engagergård og arealer i Byggefelt 9 (syd for jernbanen). Placering af foreningerne fremgår af kortet i bilaget. Administrationen har forsøgt at finde egnede placeringer til disse foreninger i kommunens eksisterende ejendomsportefølje, hvilket ikke har været muligt. Denne ejendom vurderes at kunne honorere deres behov.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med Novafos om at købe deres ejendomme beliggende Lindbjergvej 89 i Ballerup.

Ballerup Kommune stiller i dag lokaler og arealer til rådighed for en række klubber og foreninger rundt i hele kommunen. Dette behov vil stige i takt med byudviklingen.

Enkelte af disse foreninger, bl.a. Jagtforeningen, Politihundeforeningen, Schæferhundeklubben Kreds 3 og Hyrdehundeklubben, er i dag hjemhørende i lokaler og benytter arealer beliggende i Kildedal, der er under udvikling. Der er derfor et behov for at finde nye lokaler og arealer til disse klubber og foreninger. Det har ikke været muligt for administrationen at finde egnede lokaler og arealer til klubberne og foreningerne i kommunens eksisterende ejendomsportefølje.

Ejendommen kan opfylde de behov, foreningerne fra Kildedal har, ligesom ejendommen har potentiale til at rumme en række øvrige foreninger og opmagasinering af kommunens ejendele. Ejendommen rummer en bolig, som ikke er i tidssvarende stand. Boligen nedlægges, da ejendommen ændrer anvendelse til fritidsformål (foreninger) og naturområder.

Ejendommen er en stor landejendom, der består af matrikelnummer 19a og 19d, Måløv By, Måløv, der er beliggende på hver side af Lindbjergvej. Matrikelnummer 19d er 3.330 m² og ubebygget, mens matrikelnummer 19a er 28.401 m² og er bebygget med fire bygninger på samlet 610 m². Bygningerne er dog af ringe kvalitet, hvorfor der vil være behov for at rive den ene bygning ned, mens de øvrige bygninger kræver en større renovering.

Administrationen har fået udarbejdet en tilstandsrapport med henblik på at undersøge omfanget af nødvendig renovering. Tilstandsrapport fremgår af bilag. Hovedkonklusionen er, at den ene bygning udgør en nedstyrtningsfare (er afspærret) og bør nedrives hurtigt. Det er vurderingen, at der på arealet, hvor bygningen nedrives, kan opføres en bygning på ca 135 m², som kan anvendes af foreninger og andre brugere i Ballerup Kommune. Nedrivning og byggeri vil kræve landzonetilladelse, der skal behandles i Klima- og Miljøudvalget. Ejendommen er desuden placeret i den grønne kile. Umiddelbart bør der ansøges om at genopføre en

bygning svarende i omfang til den eksisterende - dvs. ca 135 m² og i en højde på 6-7 meter. Der vil kunne bygges en forsamlingsbygning i lette materialer, der har stil som en renoveret ladebygning eller tilsvarende som passer ind i kulturmiljøet. Med de nuværende byggepriser vil der skulle afsættes ca 4 mio. kr. til dette projekt.

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 er dog afhængig af den fremtidige anvendelse og bør ske i tæt dialog med kommende brugere. Evt. kunne renoveringen udføres af de kommende brugere, hvis ejendommen overdrages til en forening på de rette vilkår. Jagtforeningen vil være interesseret i at drøfte en aftale af denne karakter.

De to øvrige bygninger kan renoveres for omkring 1 mio. kr. således, at de kan anvendes til opbevaring af udstyr og materialer for foreninger, der anvender arealerne eller andre foreninger i Ballerup Kommune. Nedrivning af den sidste bygning skønnes at koste 300.000 kr. Dertil skal lægges omkostninger til miljøsanering.

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.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Købsprisen af ejendommen på 4.835.000 kr. vil blive 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 af foreningernes udstyr og materialer, samt i øvrigt opbevaring for Ballerup Kommune. Renovering af stuehuset er skønnet til 3 mio. kr., hvis det skal udføres af Ballerup Kommune. Evt. tilskud til Jagtforeningen i forbindelse med renovering og aftale om ejerskab er ikke forhandlet. Der søges derfor ikke med denne sag anlægsbevilling til renovering af stuehuset. Anlæg af et nyt forsamlingshus for foreninger er endnu ikke skitseret, men med de nuværende byggepriser vil en let bygning på ca 135 m² koste omkring 4 mio. kr. Der vil blive forelagt særskilte anlægssager for projektet.

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 uopvarmende 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	0,0750

Bilag

2 bilag, heraf 1 anbefales og 2 interne

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

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

1. Der bevilliges 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 førstkomende budgetopfølgning.

5. Der optages forhandling med Jagtforeningen om renovering og fremtidigt ejerforhold af stuehuset.

Beslutning

Sagen behandles fortsat

BESLUTNINGSHISTORIK

Bilagsfortegnelse

1. [ANBEFALES/INTERNT Notat vedr. Lindbjergvej 89](#)
2. [INTERNT Tilstandsrapport Lindbjergvej 89 Ballerup](#)

Afbud/Fraværende

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