



Dato: 22. januar 2021

Tlf. dir.: 4477 2880

E-mail: mis9@balk.dk

Kontakt: Mick Fürst Steffensen

Sagsid: 13.06.02-G10-6-17

Notat vedrørende salget af grunden beliggende Ekkodalen 1, 2750 Ballerup.

I Ballerup Bladet d. 20/1 2021 stiller en borger Lone Madsen i et læserbrev spørgsmål vedrørende Ballerup Kommunes salg af grund på Ekkodalen 1, 2750 Ballerup.

Dette notat forklarer de spørgsmål, der stilles i læserbrevet.

Pris og salg af grunden

Grunden beliggende Ekkodalen 1, nærmere betegnet matr.nr. 1 gy, Ballerup By Ballerup, har i dag en størrelse på 4938 m².

Det samme matrikelnummer har tidligere haft en mindre størrelse 445 m², men der er i forbindelse med udvikling af området tillagt arealer til grunden op til den nuværende størrelse.

Grunden blev med den nuværende størrelse solgt til Tyrkisk-Islamisk stiftelse i 2017 for en samlet pris på 1.800.000 kr. plus moms, 2.250.000 inklusiv moms.

Grunden blev udbudt til salg, ved offentligt udbud, til en mindstepris på 2.250 kr. pr. m² byggeret inklusiv moms.

Det bemærkes i den forbindelse, at grunden blev solgt ud fra byggerettens størrelse. Dette er Ballerup Kommunes normale praksis i sager, hvor der skal opføres bebyggelse på en grund.

Prisen blev med andre ord sat ud fra hvor meget der kunne bygges på ejendommen – 1.000 m² – og altså ikke grundens størrelse.

Prisen på grunden blev fastlagt ud fra Erhvervsrådgiveren IBO's skøn over markedsprisen for byggeretten. Der blev i den forbindelse lagt vægt på trafikstøj fra Vestbuen og fra S-banen, at grunden havde et ret kuperet terræn og store jordvolde der skulle håndteres, samt at der går en stor fælles kloakledning igennem ejendommen, som begrænser byggemulighederne.

Køber var den eneste bydende på grunden til den udbudte mindstepris.

Den offentlige vurdering

Der stilles i læserbrevet spørgsmål til grundens værdi (matr. 1gy), hvor det anføres at den offentlige vurdering i 2016 var 26.608.900 kr. for små 5.000 m².

Læserbrevskriveren foretager her en ikke korrekt sammenlægning af grundværdi og ejendomsværdi, idet grundværdien (ca. 10,5 mio.) er indeholdt i ejendomsværdien (16,1 mio.).



Hvad angår den offentlige værdi for 2016, så var den fastsat for de 4 matrikler, der tilsammen udgjorde området ved den tidligere fritidsklub på Bispevangen.

De fire matrikler var vurderet samlet af SKAT. Disse 4 matrikler havde en samlet størrelse på 19.107 m².

De fire grunde havde samlet pr. 1.10.2016 en offentlig grundvurdering på 10.508.900 kr. og en offentlig ejendomsvurdering på 16.100.000 kr.

- Ved den offentlige grundværdi forstås værdien af grunden i ubebygget stand.
- Ved den offentlige ejendomsværdi forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som den er på vurderingstidspunktet. Det vil sige med det grundareal og de bygninger og beplantninger mv., der på vurderingstidspunktet findes på ejendommen.

Da der var tale om salg af en byggegrund uden bygninger, skal der ved sammenligning mellem salgsprisen og den offentlige vurdering tages udgangspunkt i den offentlige grundvurdering.

Det bemærkes i øvrigt, at det er Staten, der, via Vurderingsstyrelsen, fastsætter værdierne og Ballerup Kommune ikke ligger inde med viden om hvad der lå til grund for vurderingen tilbage i 2016.

Ny opdeling af matriklerne – matr. 1gy

I forbindelse med salg og udvikling af området blev der foretaget en ændret opdeling af de oprindelige 4 matrikler, hvor der blev overført arealer fra 3 matrikler til den aktuelle grund, som har matr. nr. 1gy.

Denne matrikel havde i 2016 en størrelse på 445 m². Efter overførsel af arealer udgør matriklen nu 4938 m².

Nedenstående skema viser, hvordan der er overført areal til den nye matrikel 1gy:

Matr. nr.	Areal til den nye matrikel	Størrelse før arealoverførelsen
1ø	148 m ²	13.222 m ²
30a	1.150 m ²	1.415 m ²
1aæ	3.195 m ²	4.025 m ²
1gy	445 m ²	445 m ²
I alt	4938 m²	19107 m²

Opsamling

Ud fra ovenstående kan det konstateres at handlen har fulgt de gældende retningslinjer for kommuners ejendomshandel:

- Kommunalbestyrelsen har godkendt at udbyde grunden til salg, samt be- myndiget borgmesteren til at afslutte handlen. (Kommunalbestyrelsen den 28.08.2017, pkt. 39.)



- Grunden har været i offentligt udbud.
- Mindsteprisen ved det offentlige udbud var fastsat til den estimerede markedspris efter indhentet mæglervurdering fra IBO Erhvervs-Ejendomsmæglere.
- Køber har afgivet et konditionsmæssigt bud
- Der er indgået en købsaftale, og kommunalbestyrelsen er efterfølgende blevet orienteret om den endelige handel. (Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2018, Pkt. 18)

Derudover skal det bemærkes, at det er normal praksis at prisen fastsættes ud fra antal m2 byggeret, der skal opføres på den tomme grund.