



Bilag 7

2-9-2009

Salg af Grøndalsvænge Allé 13 – forløb og salgspriser

Sagsnr.
2009-60614

Baggrund

Dette notat beskriver forløbet omkring kommunens salg af ejendommen Grøndalsvænge Allé 13 samt prisfastsættelsen af grunden.

Dokumentnr.
2009-470385

1. udbud af grunden – december 2007

Grøndalsvænge Allé blev i billig-bolig indstillingen fra marts 2006 udpeget som egnet grund til at bygge billige boliger. På den baggrund blev hele ejendommen forsøgt solgt ved et offentligt udbud i december 2007. Ved dette udbud var Fonden for Billige Boliger (herefter "Fonden") eneste tilbudsgiver med et bud på **91,3 mio. kr.**, svarende til en etagemeterpris på 2.600 kr. for alment byggeri og 4.150 kr. for privat. Fonden ønskede at bygge krydssubsidierede andelsboliger på grunden, men budet var ikke konditionsmæssigt, idet Fonden ønskede at etapeopdele salget, hvilket ikke var i overensstemmelse med udbudsmaterialet.

2. udbud af grunden – oktober 2008

Det blev besluttet at genudbyde ejendommen i oktober 2008 med en mulighed for etapeopdeling. Udbudsmaterialet indeholdt bl.a. et vilkår om, at der skulle bygges en blanding af almene og private boliger inden for hver etape.

Fonden var igen eneste tilbudsgiver med et bud på nu ca. **41 mio. kr.** for hele grunden, svarende til en etagemeterpris på 1.600 kr. for alment byggeri og 1.800 kr. for privat byggeri med tillæg af optionspræmie for senere etaper.

ØKF fik to mæglere til at vurdere prisen for hele grunden. Sadolin & Albæk vurderede i december 2008 prisen til **66 mio. kr.**, svarende til en etagemeterpris på 2.500 kr. for alment byggeri og 3.500 kr. for privat byggeri. Leif Olsen vurderede i januar 2009 prisen til **80 mio. kr.**, svarende til en etagemeterpris på 3.000 kr. for alment byggeri og 3.000 kr. for privat byggeri. Med henblik på at afklare prisforskellene havde ØKF en række drøftelser med Sadolin & Albæk og Leif Olsen. Det viste sig, at mæglerne hver især havde lagt forskellige forudsætninger til grund for deres vurdering, idet der var forskel på grundareal, kapitaliseret værdi af CTR-lejekontrakt, udgifter til hovedledningsomlægning og nedrivning, udnyttelsesgrad m.m.

Med udgangspunkt i et justeret vurderingstema afgav kommunens to mæglere i foråret 2009 en fælles vurdering, hvor etagemeterprisen var **1.800-2.000 kr.** for alment byggeri og **2.800-3.000 kr.** for privat byggeri. Vurderingen forudsatte, at kommunen betaler for nedrivning,

I 599 København V

Telefax
3366 7003

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

forureningsoprensning, ekstrafundering og evt. omlægninger af hovedforsyningsledninger.

Det af Fonden afgivne bud lå dog stadig under niveauet i den nye fælles vurdering. Herefter afgav Fonden et nyt bud på i alt ca. **48,8 mio. kr.** for hele grunden, svarende til en etagemeterpris på 1.800 kr. for alment byggeri og 2.175 kr. for privat byggeri.

Dette bud var imidlertid ikke konditionsmæssigt, idet det forudsatte rent alment byggeri i 1. etape, mens kommunens udbudsmateriale foreskrev en blanding af almene boliger og private boliger.

Direkte salg af grunden til AlmenBolig+

Borgerrepræsentationen godkendte med indstillingen om Boligpakke 1 den 2. april 2009, at der kan opføres AlmenBolig+ boliger på en del af den kommunale ejendom Grøndalsvænge Allé.

I foråret 2009 henvendte KAB sig til Københavns Kommune med et ønske om at købe en del af grunden og opføre AlmenBolig+ herpå. Da KAB (modsat Fonden) er en almen boligorganisation, kan kommunen vælge at sælge (en del af) grunden ved direkte salg og dermed uden et offentligt udbud. Det blev fra start aftalt, at prisen skulle fastlægges med udgangspunkt i en uafhængig mæglervurdering.

Sadolin & Albæk har i juni 2009 afgivet en ny vurdering, hvori prisen for alment byggeri vurderes til **2.000 kr.** pr. etagemeter for alment byggeri. Det svarer med andre ord til den konsensus, kommunens mæglere tidligere var nået frem til. Vurderingen forudsætter, at kommunen betaler for nedrivning, forureningsoprensning, ekstrafundering og evt. omlægninger af hovedforsyningsledninger.

AKB København v/KAB køber et grundareal på ca. 13.721 m², svarende til lidt over halvdelen af grunden på 27.206 m², og opfører 13.140 etagemeter alment byggeri.

ØKF har accepteret KAB/Fondens udnyttelsesgrad på 95,8 pct. og indføjet i købsaftalen, at hvis der på et tidspunkt bygges ud over de 95,8 pct., skal der betales tillægskøbesum.

Af byggeriet på 13.140 etagemeter betales ikke købesum af 655 etagemeter, idet denne del består af serviceareal, som SOF skal eje. Med en etagemeterpris på **2.000 kr.** og et alment byggeri på (13.140-655) 12.485 etagemeter giver det en salgspris på **24,97 mio. kr.**

Kommunaløkonomisk provenu ved nuværende salg

Som anført ovenfor forudsætter en salgspris på 24,97 mio. kr., at grunden sælges fri for udgifter til nedrivning, forureningsoprensning, ekstrafundering og hovedledningsomlægning.

Grøndalsvænge Allé er en ret forurennet grund, blandt andet fordi grunden tidligere har huset et kommunalt vandværk. Dertil kommer, at der på grunden står forskellige bygninger, som skal rives ned, førend der kan bygges.

De enkelte udgiftsposter og salgsprovenuet bliver herefter:

Salgssum	24.970.000 kr.
Nedrivning	-6.000.000 kr.
Forurening	-15.375.000 kr.
Ekstrafundering	-1.100.000 kr.
<u>Konsulentonorar mv.</u>	<u>-125.000 kr.</u>
Kommunalt provenu	2.370.000 kr.

Den tilbageværende del af Grøndalsvænge Allé

Den tilbageværende del af grunden udgør (27.206-13.721) ca. 13.485 m² grundareal.

Ved en fuld udnyttelse (110 pct.) af dette areal og med en etagemeterpris på 2.000 kr. til alment byggeri vil værdien af arealet pt. være i størrelsesorden **27 mio. kr.** Regnes med den nuværende pris for privat byggeri på 2.800-3.000 kr. pr. etagemeter vil værdien af arealet pt. være max. **38-40 mio. kr.** Dog vil værdien formentlig være noget lavere, idet den tilbageværende del af grunden skal dække kravet om parkering i konstruktion for hele lokalplanområdet. Dette skyldes, at AKB København får dispensation til at etablere al parkering på terræn, idet AlmenBolig+ konceptet ikke indbefatter parkering i konstruktion. Samtidig skal der fratrækkes udgifter til nedrivning og forureningsoprensning med ca. 4 mio. kr. og et ukendt beløb til eventuel ekstrafundering. Endelig er der ikke taget højde for 'værdien' af vandværksbygningen.

For blot to-tre år siden lå etagemeterprisen til privat byggeri i dette område på ca. 7-8.000 kr. pr. etagemeter.

Løst anslået kunne det kommunaløkonomiske provenu ved salg af den tilbageværende del af Grøndalsvænge Allé med udgangspunkt i ovenstående etagemeterpris beregnes således:

Salgssum	108.000.000 kr.
Nedrivning	- 1.000.000 kr.
<u>Forurening</u>	<u>- 3.000.000 kr.</u>
Kommunalt provenu	104.000.000 kr.

Udgifter til ekstrafundering indgår ikke i beregningen. Desuden gælder også for denne beregning ovenstående forbehold omkring parkering i konstruktion og vandværksbygningen.