

Viborg Kommune
Prinsens Allé 5
8800 Viborg

Att.: Byrådssekretariatet

Fremsendt pr. e-mail: viborg@viborg.dk

Advokatpartnerselskab
Sct. Mathias Gade 96B
8800 Viborg
Tlf. 86 62 06 00
CVR-nr. 36 03 05 34
Bank: 7831 1181453
www.leoniadvokater.dk

Sekretær: Charlotte Møller
Tlf. 87 27 48 01
cm@leoniadvokater.dk

11. november 2016
Sagsnr.: 322506 OT/CM/gn

Godkendelse af køb - Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg - matr.nr. 8h, 8afa og 8pg Hjermind by, Bjerringbro.

På vegne Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, afdeling 324, skal jeg herved ansøge, i forhold til Almenboliglovens regelsæt, om godkendelse af køb af ejendomme, beliggende i Bjerringbro by.

Der er pludseligt, og meget positivt, opstået en mulighed for, at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg kan erhverve faste ejendomme, der muliggør realisering af boligprojekt i Bjerringbro bys centrum.

Efter indgåelse af betinget købsaftale skal jeg herved anmode om, at Viborg Kommune, som myndighed, godkender handlen.

Til brug for sagsbehandlingen kan jeg oplyse følgende:

1. Handlens udstrækning og vilkår.

Som **bilag 1** til denne ansøgning vedhæfter jeg betinget købsaftale, med det i aftalen vedhæftede bilag 1.2.

Forholdet er det, at boligselskabet får mulighed for at erhverve ejendommen på de vilkår, der var aftalt i forbindelse med køb af ejendommene af de nuværende ejere, Britt Nørgaard Pedersen, Charlotte Nørgaard Hvidberg og Frank Nedergaard.

Ved gennemlæsning af den betingede købsaftale kan det ses, at Bach Gruppen Ejendomme A/S blot videreoverdrager, på helt samme vilkår som de har erhvervet ejendommen på, til Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg.

Købet placeres i ny afdeling, afdeling nr. 324.

Der er tale om en handel med overtagelsesdag den 1. januar 2017, og en samlet erhvervelsessum, opgjort incl. moms, på kr. 8.347.050.

2. Oplysning om ejendommene.

Købet vedrører 3 selvstændige matrikler, nemlig følgende:

Matr.nr. 8h Hjermand by, Bjerringbro, beliggende Storegade 18, 8850 Bjerringbro, af areal 1984 m², heraf vej 140 m².

Matr.nr. 8afa Hjermand by, Bjerringbro, beliggende Rossensgade 4F, 8850 Bjerringbro, af areal 689 m², heraf vej 0 m².

Matr.nr. 8pg Hjermand by, Bjerringbro, beliggende Rossensgade 4, 8850 Bjerringbro, af areal 309 m², heraf vej 0 m².

På nuværende tidspunkt udgør de 3 ejendomme samlet set det, der benævnes "Madsens Hotel", og er ejendomme, der i øjeblikket henstår uden at blive anvendt.

Som **bilag 2** til denne ansøgning vedhæftes oversigtsfoto, der viser matriklernes udstrækning.

Købers tanke er den at nedrive den samlede bygningsmasse, med undtagelse af det forhus, der ligger ud til gågaden i Bjerringbro by, som er del af den ejendom, der vedrører matr.nr. 8h.

Til beskrivelse af dette forhus' nuværende bygningsstand vedhæftes som **bilag 3** førsynsrapport, dateret den 7. november 2016. Der er lavet førsynsrapport på den del af bygningsmassen, der skal bevares i forbindelse med projektgennemførelsen.

3. Planer for anvendelse af matriklerne.

Når bygningsmassen er nedrevet, med undtagelse af det omtalte forhus, er det planen at opføre nybebyggelse.

Som **bilag 4** vedhæftes illustration, der viser planen for nybyggeriets/renoveringens placering og udstrækning. Der kan derfor i projektet opføres 3369 m² nybyggeri samt yderligere 662 m² ved ombygning af eksisterende bygningsmasse.

På nuværende tidspunkt er der på ejendommene tinglyst et plangrundlag (servitut dateret 13. april 1967).

Byggeplanerne kan rummes i nuværende planregulering, men det kan være, at køber vil, i forbindelse med optimering af sit projekt, bede om udfærdigelse af ny lokalplan, der giver en mere effektiv og fremtidssikret anvendelse af de 3 matrikler.

4. Kvoteforhold.

Det påtænkte byggeri/ombygning vil skulle ske på baggrund af kvote, optaget i kvoteoversigten for overslagsår 2018. For Bjerringbro midtby er der i kvoteoversigt for overslagsår 2018 optaget kr.

6.000.000, svarende til 3100 m² boligareal. Det er denne kvote, man vil gøre brug af ved realisering af projektet.

Uafhængig af denne kvotebetragtning pågår der dialog med Viborg Kommune omkring eventuel salg af en mindre del af en af ejendommene, således at Viborg Kommune kan etablere sundhedssatellit i Bjerringbro midtby. Udfaldet af disse drøftelser kendes ikke på nuværende tidspunkt, hvorfor der i denne ansøgning tages udgangspunkt i, at boligselskabet beholder hele ejendomsmassen og gennemfører det beskrevne projekt.

Boligselskabet er opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt ejes en sokkelgrund på slagterigrunden i Bjerringbro, hvor en del af netop nævnte kvote oprindeligt var tænkt anvendt. Siden kvoteoversigtens udarbejdelse har boligselskabet vurderet, at den omtalte sokkelgrund på slagterigrunden umiddelbart er mere egnet til opførelse af flexboliger, og der er ved anden lejlighed fremsendt informationsmateriale om dette til Viborg Kommune.

De nuværende beboere i den eksisterende afdeling 322, der vedrører boliger, der ligger på slagterigrunden, har desuden ytret ønske om, at den oprindeligt planlagte fortætning i området, der var en del i nuværende skøn omkring anvendelse af slagterigrunden, skal gentænkes i form af f.eks. etablering af forbedrede udenomsarealer og som konsekvens heraf en mindre bebyggelse på de tilbageværende arealer.

I kvotesammenhæng har boligselskabet overvejet, hvis opførelsen af de omtalte flexboliger mod forventning ikke bliver godkendt af Viborg Kommune, at der i kvoteoversigten for overslagsår 2018 er afsat andre kr. 2.000.000, benævnt "Sydby". Hvis flexboligprojektet ikke bliver til noget, så kan denne kvotedel erstatte byggeriet på slagterigrunden.

For så vidt angår kvotedelen "Sydby", der er afsat i 2018, har boligselskabet endnu ikke indgået nogen aftale for nogen konkret placering til et sådant byggeri, hvorfor det for boligselskabet ikke vil være nogen økonomisk belastning at ændre anvendelsen af den omtalte kvote i oversigten. Kvoten på dette sted svarer til godt 1000 m² boligareal, som kan indpasses i grundkøbssummen vedrørende sokkelgrundsprojekt på slagterigrunden.

Resultatet af disse betragtninger omkring kvoter er, at det er boligselskabets opfattelse, at de ejendomme, der er omfattet af denne ansøgning, kan rummes indenfor de kvoter, der er indplaceret i oversigtsårene.

5. Økonomi.

Som det fremgår af bilag 1, kan ejendommene erhverves for kr. 8.347.050.

Til dette beløb skal, i forbindelse med denne ansøgning, tillægges handelsomkostninger samt de omkostninger, der vil påløbe til nedrivning af bygningsmasserne, når der bortses fra selve forhuset. Ud fra erfaringer fra andre lignende sager vurderes det, at den samlede erhvervelsesudgift, suppleret med de omtalte udgifter, udgør ca. kr. 9.500.000.

Som omtalt bevares forhuset, og den ydre skal anvendes til den videre del af projektet. Det vurderes, at prisen pr. m² for denne del af det erhvervede kan værdiansættes til kr. 5.000 pr. m² byggeri. Værdiansættelsen sker, for så vidt angår denne del, med udgangspunkt i de erfaringer, boligselskabet har gjort i forbindelse med køb af de tidligere rådhusbyggerier i Viborg by samt de erfaringer, der er indhentet i forbindelse med den indledende bygningsgennemgang, der er foretaget samtidig med udarbejdelse af førsynsrapporten, der er vedhæftet denne ansøgning.

Med udgangspunkt heri kan der laves følgende talopstilling vedrørende grundkøbsomkostninger:

Eksisterende bygningsmasse, der bevares – 662 m ² á 5.000	kr.	3.310.000
Nybyggeri for arealer, hvor bygningsmassen nedrives – 2438 m ²		
á kr. 1.903	kr.	4.640.000
Forventede tilslutningsafgifter – 3100 m ² á kr. 500	kr.	<u>1.550.000</u>
Samlede grundkøbsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen	kr.	<u>9.500.000</u>

I grundkøbsomkostningerne er afsat tilslutningsafgift på kr. 1.550.000. Til denne del af grundkøbsprisen skal bemærkes, at for den eksisterende bygningsmasse, der befinder sig på de faste ejendomme, er der betalt en række tilslutningsafgifter, og boligselskabet forventer, i forbindelse med byggeri, at få godskrevet en del af de tidligere betalte tilslutningsafgifter.

Der er ikke på nuværende tidspunkt klarhed over, i hvilket omfang forsyningsselskaberne kan godskrive boligselskabet nogle af de tidligere tilslutningsafgifter, der er betalt, men ud fra erfaringer fra andre projekter skønnes det, at ca. 50% kan genbruges i det påtænkte byggeri.

De normale tilslutningsafgifter vil samlet set være på ca. kr. 1.000 pr. m², hvoraf selve kloakbidraget er langt den største udgift (p.t. ca. kr. 575 pr. m²). Da ejendommen allerede er tilsluttet kloaknet, forventes der ikke at komme nye udgifter vedrørende denne del.

Samtidig forventes det, at en del af tidligere betalt eltilslutningsbidrag kan genanvendes på projektet, og denne forventning indgår også i skønnet.

Samlet vurderes det således, at der, forsigtigt angivet, i hvert fald vil være kr. 500 pr. m², der godskrives projektet. Nye tilslutningsafgifter bliver derfor kr. 500 pr. m².

Med udgangspunkt i det anførte omkring værdiansættelsen på forhuset, og bemærkninger omkring tilslutningsafgift, er den forventede grundkøbspris kr. 1.903 pr. m² for den del, der er nybyggeri, hvilket efter boligselskabets vurdering er en fornuftig prisangivelse for så vidt angår arealer, beliggende i Bjerringbro midtby.

En sådan pris medfører endvidere, at boligselskabet forventer at kunne opføre boliger af en passende kvalitet indenfor eksisterende rammebeløb.

På baggrund af ovenstående redegørelse anmoder jeg om tiltrædelse af købet.

Med venlig hilsen



Ole Thiel

Advokat (H)

ot@leoniadvokater.dk