

Pkt. 323	Salg af ejendom 1	
Sagsnr. 332960	Byrådet	Lukket punkt

Resume

Det skal godkendes, at en storparcel i Gundsømagle sælges til Boligselskabet Sjælland på de nedenfor anførte vilkår.

Sagen skal på lukket dagsorden, da der er tale om salg af fast ejendom og kan åbnes, når aftalen er endelig.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Roskilde Kommune sælger matr.nr. 14aa Gundsømagle By, Gundsømagle, beliggende Holmevej 3, 4000 Roskilde, til Boligselskabet Sjælland for en kontant købesum på i alt kr. 12.492.000 ekskl. moms.
2. Forvaltningen bemyndiges til at underskrive købsaftalen på de nedenfor anførte vilkår.
3. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling i 2021 på kr. 12.492.000 vedrørende salgsindtægterne, som tilgår grundkapitalpuljen i 2021.
4. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 7.500 vedrørende omkostninger til mæglervurdering, finansieret af grundkapitalpuljen i 2020.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår indstillingspunkterne 1 og 2 og Byrådet for så vidt angår indstillingspunkterne 3 og 4.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende som vist på det vedlagte kortbilag, jf. bilag 1.

På Økonomiudvalgets møde den 24. oktober 2018, punkt 406, blev det besluttet at omdanne området nord for Holmevej i Gundsømagle fra et blandet bolig- og erhvervsområde til et rent boligområde. Endvidere blev det besluttet, at der skal muliggøres alment byggeri.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 682 "Sømmes Vænge, boligområde i Gundsømagle", som udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse samt et grønt område.

Forvaltningen har på den baggrund forhandlet med Boligselskabet Sjælland om vilkår for et salg af ejendommen, og der foreligger et udkast til købsaftale med et skitseprojekt, som er klar til at blive underskrevet af parterne. Skitseprojektet er vedlagt som bilag 2.

Projektet omfatter opførelse af 60 almene boligenheder svarende til 5.205 m² etagemeter.

Med forbehold for politisk godkendelse er købesummen aftalt til kr. 2.400 (plus moms) pr./m² byggeret, hvilket svarer til markedsprisen. Med en byggeret på 5.205 m² kan den samlede købesum beregnes til kr. 12.492.000 ekskl. moms.

I henhold til tingbogen udgør grundarealet 24.850 m², og ifølge lokalplanen må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40%. Lokalplanen giver således en byggeret svarende til 9.940 m². Parterne har aftalt, at der tinglyses en servitut om tillægskøbesum, som indebærer, at Boligselskabet Sjælland skal betale et tillæg til købesummen, såfremt der på et tidspunkt opføres en bebyggelse på mere end 5.205 m² på ejendommen.

Overtagelsesdagen er aftalt til den første hverdag i den måned, som ligger efter tidspunktet, hvor Byrådet træffer beslutning om skema B-tilsagn.

Ejendommen sælges med kommunens sædvanlige vilkår om fuldstændig ansvarsfraskrivelse for ejendommens miljø- og funderingsforhold.

Med forbehold for politisk godkendelse er det aftalt mellem parterne, at Boligselskabet Sjælland i en periode på to måneder fra underskrift af købsaftalen er berettiget til for egen regning at gennemføre forurenings- og funderingsundersøgelser på ejendommen. Såfremt undersøgelserne dokumenter, at der findes forurening, eller at det vil være nødvendigt at gennemføre ekstrarundering for købers byggeri, kan Boligselskabet Sjælland træde tilbage fra handlen, såfremt afhjælpningsomkostningerne overstiger et beløb på 10% af købesummen for ejendommen.

Økonomiudvalget og Byrådet får samtidig med nærværende sag forelagt en sag om godkendelse af skema A for det pågældende byggeri.

Økonomi

Sagen har ingen betydning for kassebeholdningen i 2020. Anlægsbevillingen på 7.500 kr. finansieres af grundkapitalpuljen i 2020. Salgsindtægter på kr. 12.492.000 tilgår grundkapitalpuljen i 2021.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2020-2021:

Alle tal i 1.000 kr.	<u>2020</u>	<u>2021</u>
- = merudgift eller mindreindtægt		
+ = Mindreudgift eller merindtægt		
<u>Investeringsoversigt, senest vedtagne rådighedsbeløb:</u>		
Anlæg, udgifter	0	0
Anlæg, indtægter	0	0
<u>Forslag til revideret rådighedsbeløb:</u>		
Anlæg, udgifter	-8	0
Anlæg, indtægter	0	12.492
<u>Ansøgning om anlægsbevilling:</u>		
Anlæg, udgifter	-8	0
Anlæg, indtægter	0	12.492
Beløb som fragår grundkapitalpuljen	-8	0
Beløb som tilgår grundkapitalpuljen	0	12.492

Økonomiudvalget, 27-10-2020, pkt. 440

Økonomiudvalget udsatte sagen.

Fraværende: Tina Boel (F) havde lovligt forfald, Torben Jørgensen (F) deltog som suppleant.

Supplerende sagsfremstilling

Selve salgssagen forelægges med forbehold for godkendelse af skema A-tilsagn, som forelægges for Økonomiudvalget og Byrådet på et senere tidspunkt. Handlen er fra købers side betinget af skema A og B tilsagn.

Sag om skema A tilsagn forlægges, når der er en afklaring med Boligselskabet Sjælland omkring fordelingen mellem mindre og større boliger. Da der på den baggrund

skal ske en justering af skitseprojektet, er ovennævnte skitseprojekt ikke vedlagt sagen.

Økonomiudvalget, 11-11-2020, pkt. 456

Ad 1-2) Godkendt

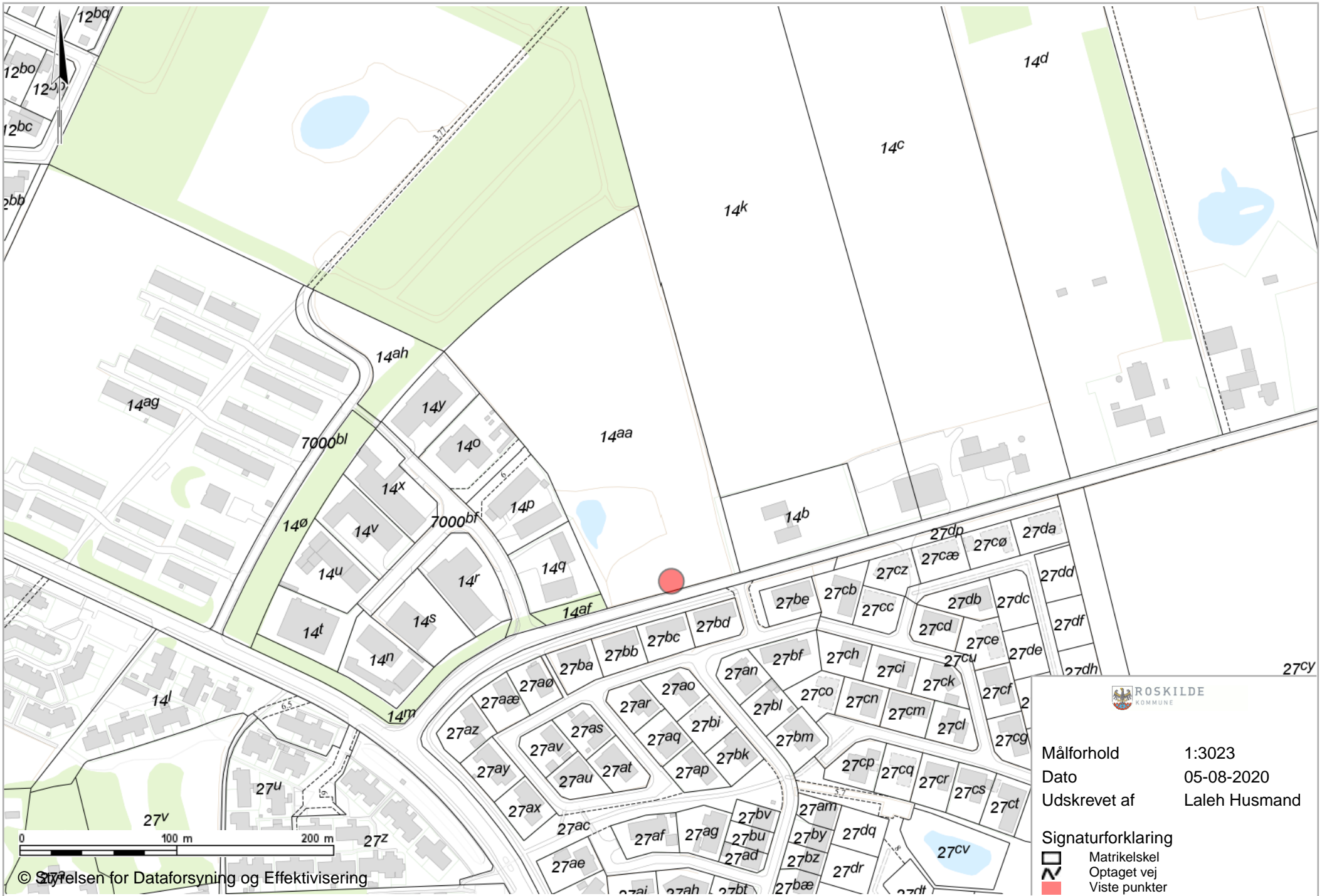
Ad 3-4) Anbefales.

Fraværende: Merete Dea Larsen (O) havde lovligt forfald, Karsten Lorentzen (O) deltog som suppleant.

Byrådet, 25-11-2020, pkt. 323

Godkendt.

Fraværende: Poul Andersen (A) havde lovligt forfald, Troels Toft (A) deltog som suppleant.



Målforhold 1:3023
 Dato 05-08-2020
 Udskrevet af Laleh Husmand

Signaturforklaring
 Matrikelskel
 Optaget vej
 Viste punkter

SØMMES VÆNGE

02.04.2020 / KONCEPT PRÆSENTATION



SITUATIONSPLAN

60 Boligenenheder - 5205 m²

11 x A: 111 m²
16 x B: 104 m²
17 x C: 87 m²
12 x D: 65 m²
4 x E: 28 m²

90 Parkeringspladser
5 Handicap Parkering
120 Cykler

- Skel
- Støjvold (3x13m)
- Skovbyggelinie
- Beskyttet natur (§3 vandhul)
- 0,5 m Højderkurver
- Ny sti til skoven
- ☒ Affald

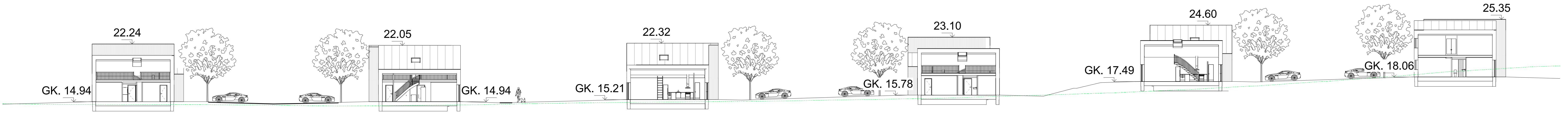


AKSONOMETRI



Note
Alle mål i mm
Kote i m (DVR90)

SIGNATURFORKLARING:
----- Eks. terræn
GK. XX,XX Gulvkote
ET. XX,XX Eks. terrænkote



TAG (630mm)
 2 x svejst pap
 18 mm tag krydsfiner
 45 x 440 mm Spærtræ
 50 mm ventilation
 390 mm isolering kl. 34
 Dampspærre 0,2mm
 45 x 95 mm lægteforskalling (til ventilation)
 22 x 95 mm Krydsforskalling
 2x 12,5 mm Fermacell for pladsmontage

HØJ FACADE MOD NABOBOLIG (485mm)
 21 mm Thermowood
 25 mm Afstandsliste
 12 mm Hunton Vindtett
 340 mm mineraluld kl.34
 60 x 340 mm Skeletkonstruktion
 0,2 mm PE-folie
 45 mm mineraluld kl.34
 60 x 45 mm Krydsforskalling 12,5 mm Fermacell

BOLIGADSKILLELSE (270mm)
 2 x 12,5 mm Fermacell
 95 mm stolpekonstruktion
 95 mm isolering
 30 mm afstand (luft)
 95 mm isolering
 95 mm stolpekonstruktion
 2 x 12,5 mm Fermacell

FACADE (485mm)
 21 mm Thermowood
 25 mm Afstandsliste
 12 mm Hunton Vindtett 340 mm mineraluld kl.34 60 x 340 mm Skeletkonstruktion
 0,2 mm PE-folie
 45 mm mineraluld kl.34
 60 x 45 mm Krydsforskalling
 12,5 mm Fermacell

INDVENDIGE SKILLEVÆGGE (95-120mm)
 70, 95 mm Stolpekonstruktion
 65 mm Isolering
 1 x 12,5 mm Fermacell på begge sider
 1 x 12,5 mm Fermacell for pladsmontage i vædrum

TERRÆNDEK (535mm)
 15 mm Trægulv
 Trinlydsdug
 Fugtspærre
 120 mm Betondæk m. varmeslanger
 400 mm Trykfastisolering
 Afrettet sandfyld/kapilarbrydende lag

ETAGEDÆK (310mm)
 15 mm Trægulv
 22 mm Gulvspånplader
 80x 220 mm Spærtræ
 95 mm Isolering
 28x100mm forskalling
 12,5 mm Fermacell for pladsmontage

Linjefundament ved Boligadskillelse (300x985mm)
 2 x 100x300 mm Letklinkerblok
 685x300 mm Beton

Linjefundament (405x1200mm)
 15 mm Sokkelpuds
 600x390 mm Termoblok
 600x390 mm Beton

Mangor & Nagel
 ARKITEKTER

HOLMS
 GAARD
 UDGIVNING

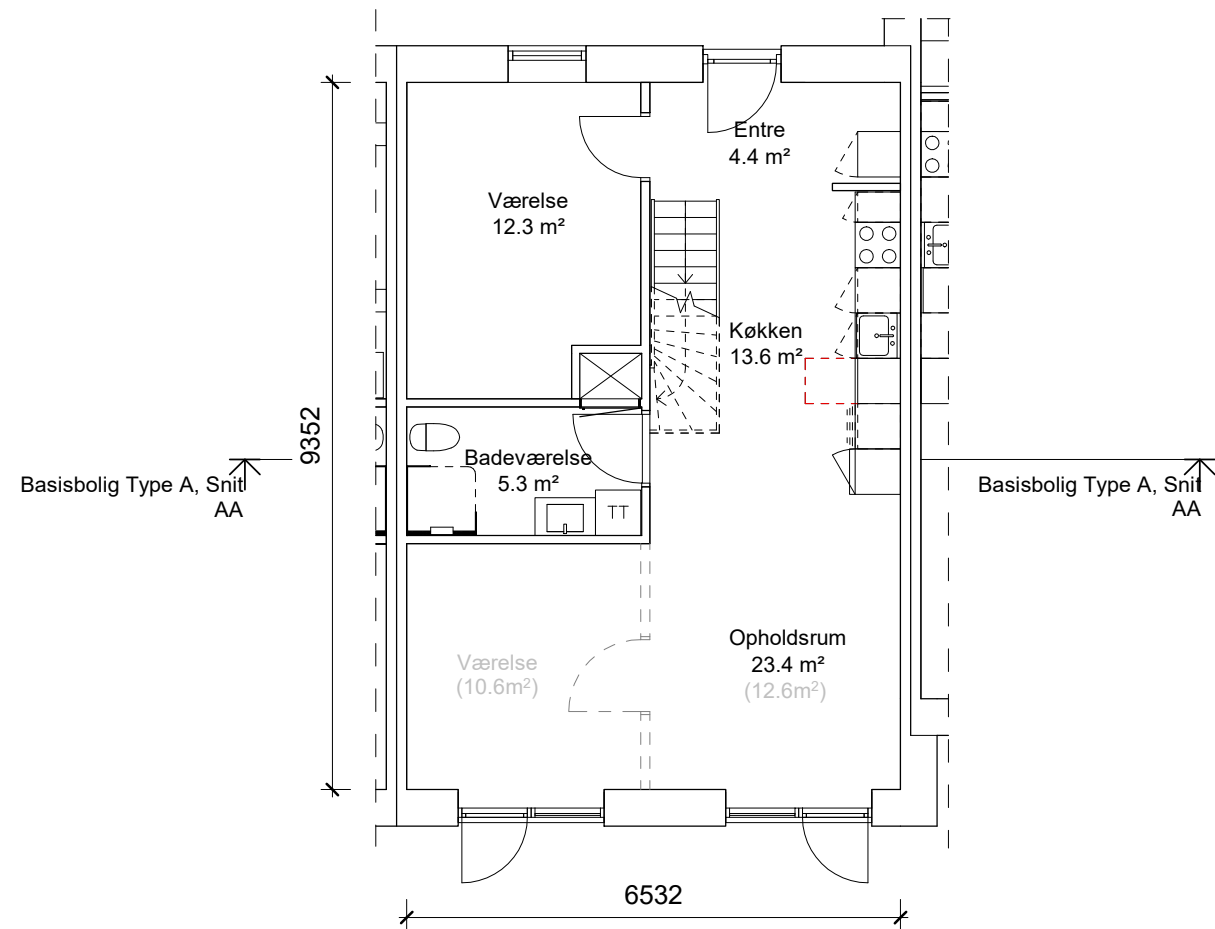
BOLIG
 SELSKABET
 SJÆLLAND

Janhau
 UDGIVNING

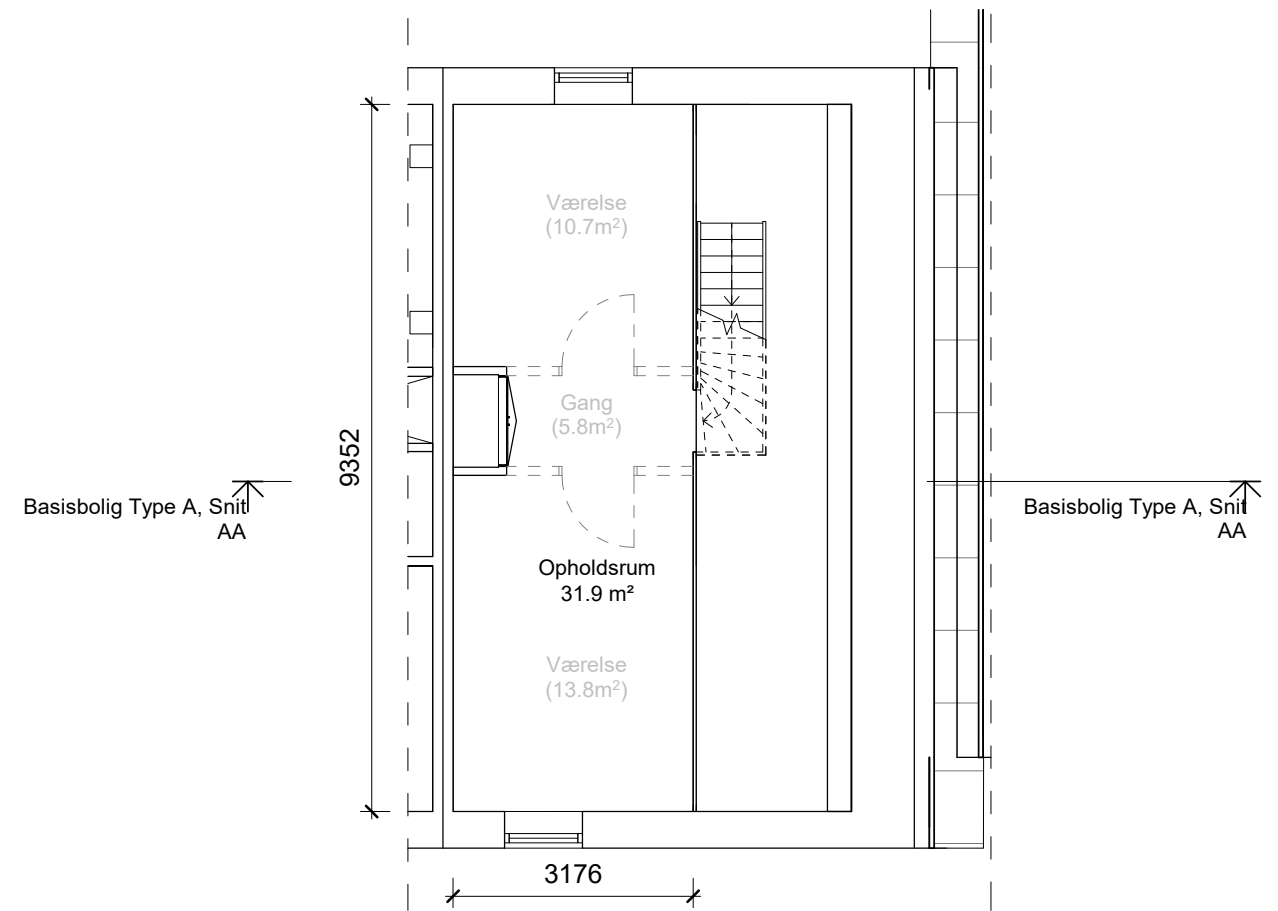
WE
 UDGIVNING

Dato: 02.04.2020

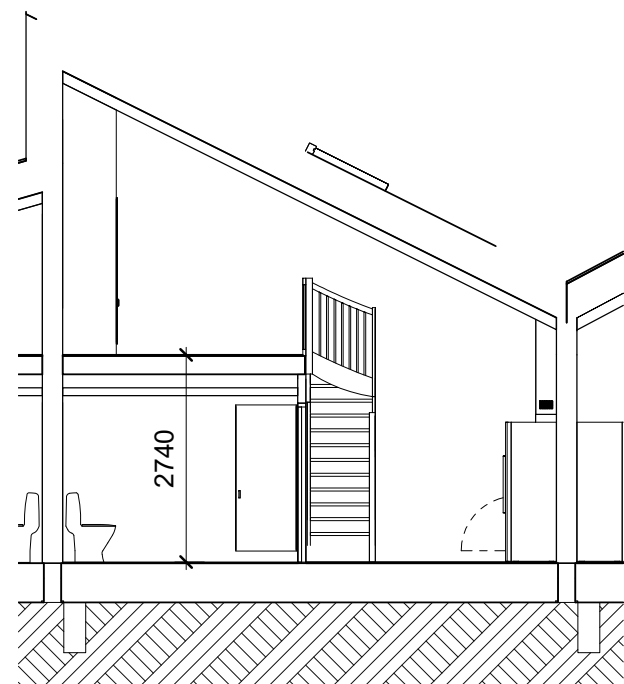
Emne: Principsnit



Stue
1 : 100

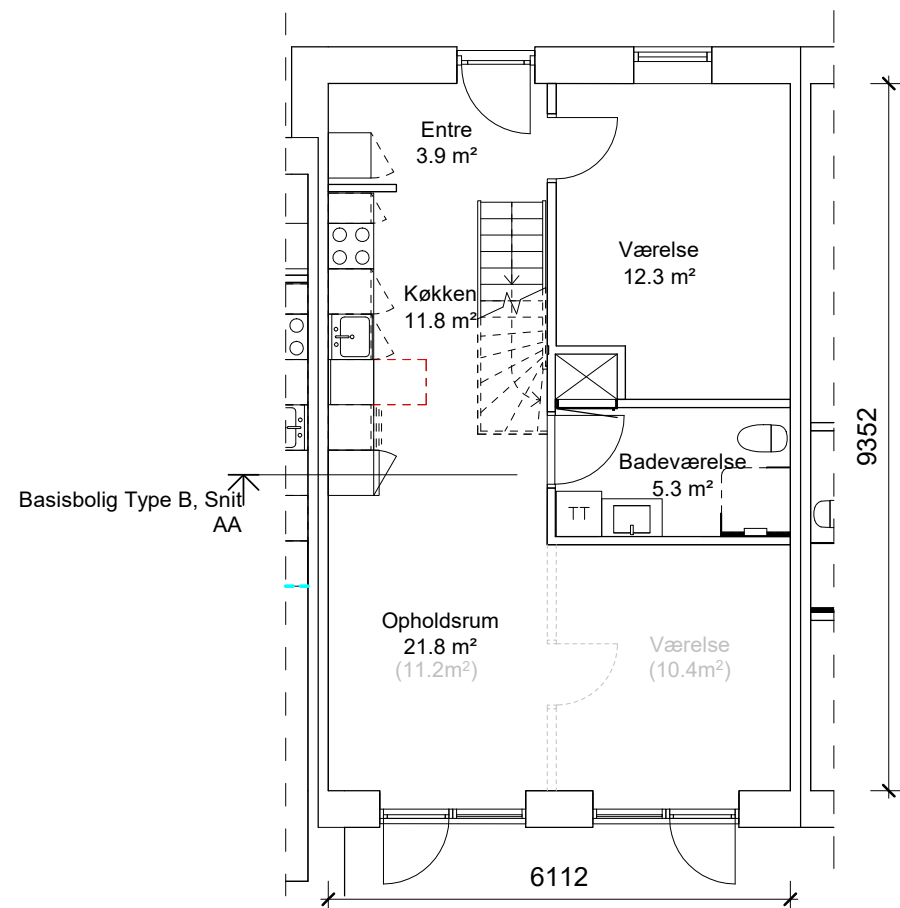


1. Sal
1 : 100



Snit AA
1 : 100

Dato: 02.04.2020	Emne: Basisbolige Type A

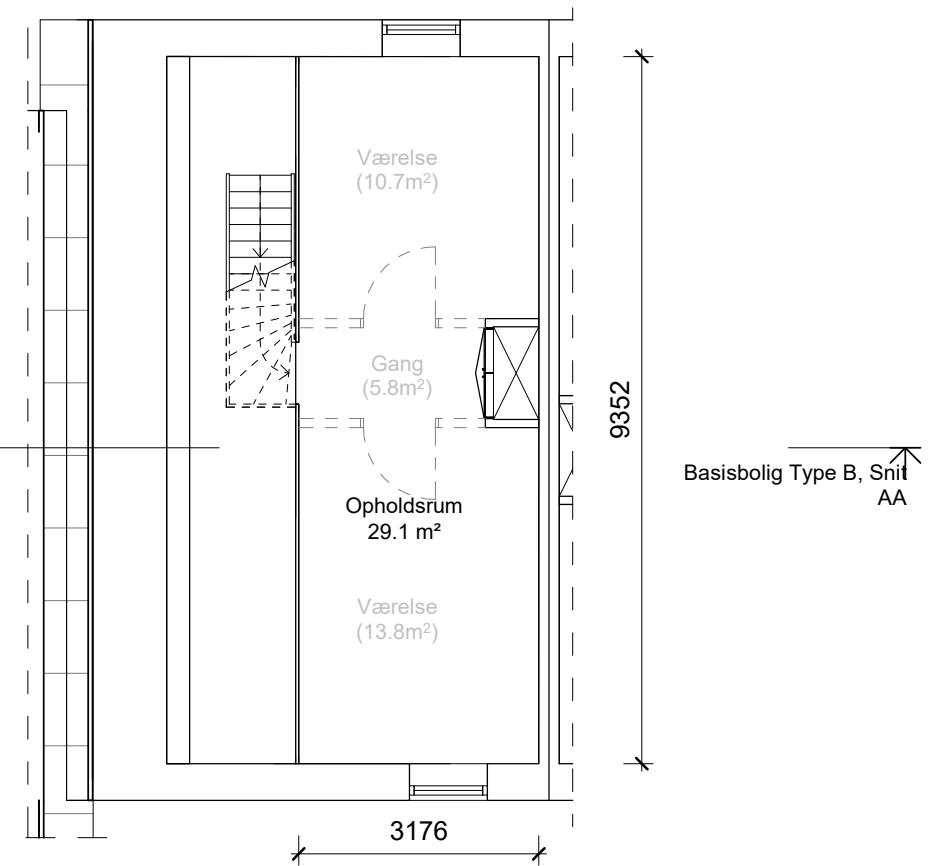


Stue

1 : 100

Basisbolig Type B, Snit AA

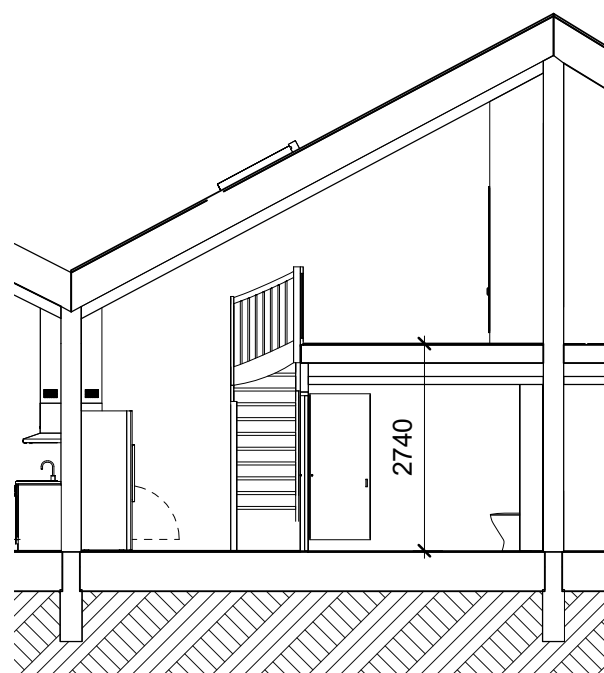
Basisbolig Type B, Snit AA



1. Sal

1 : 100

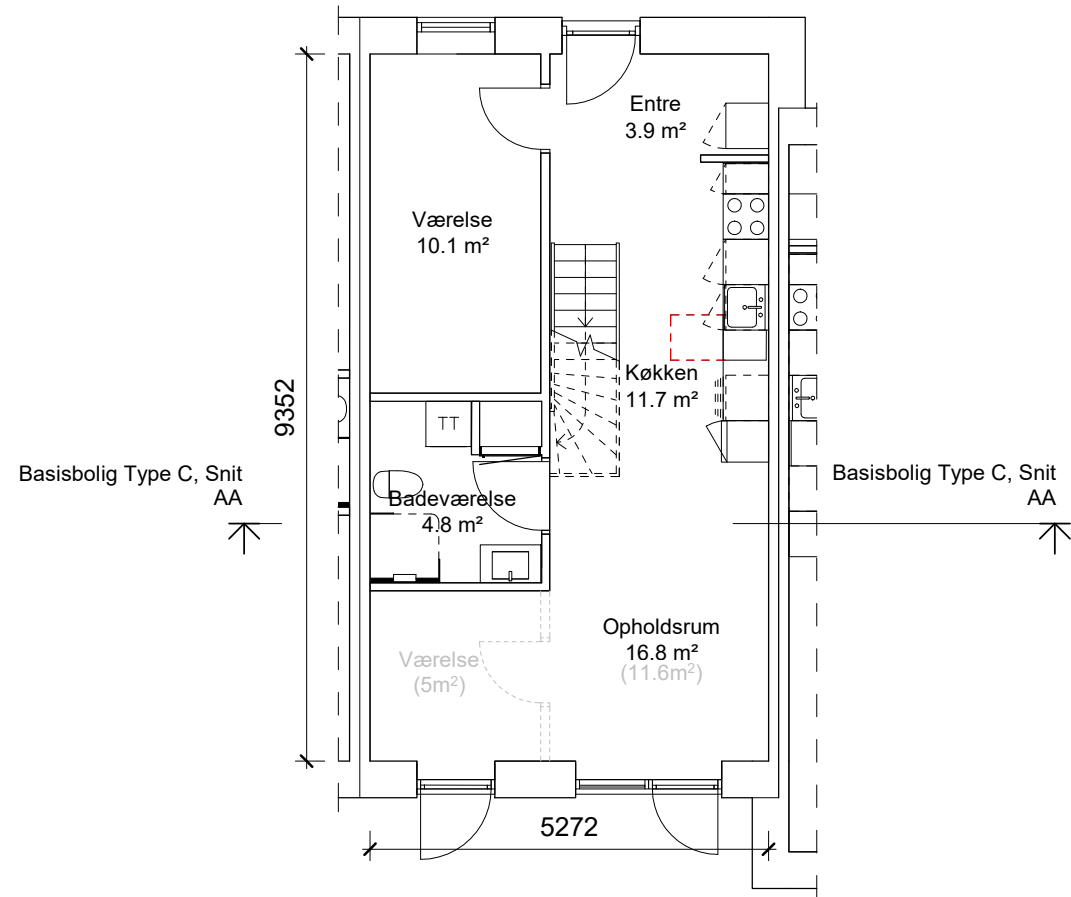
Basisbolig Type B, Snit AA



Snit AA

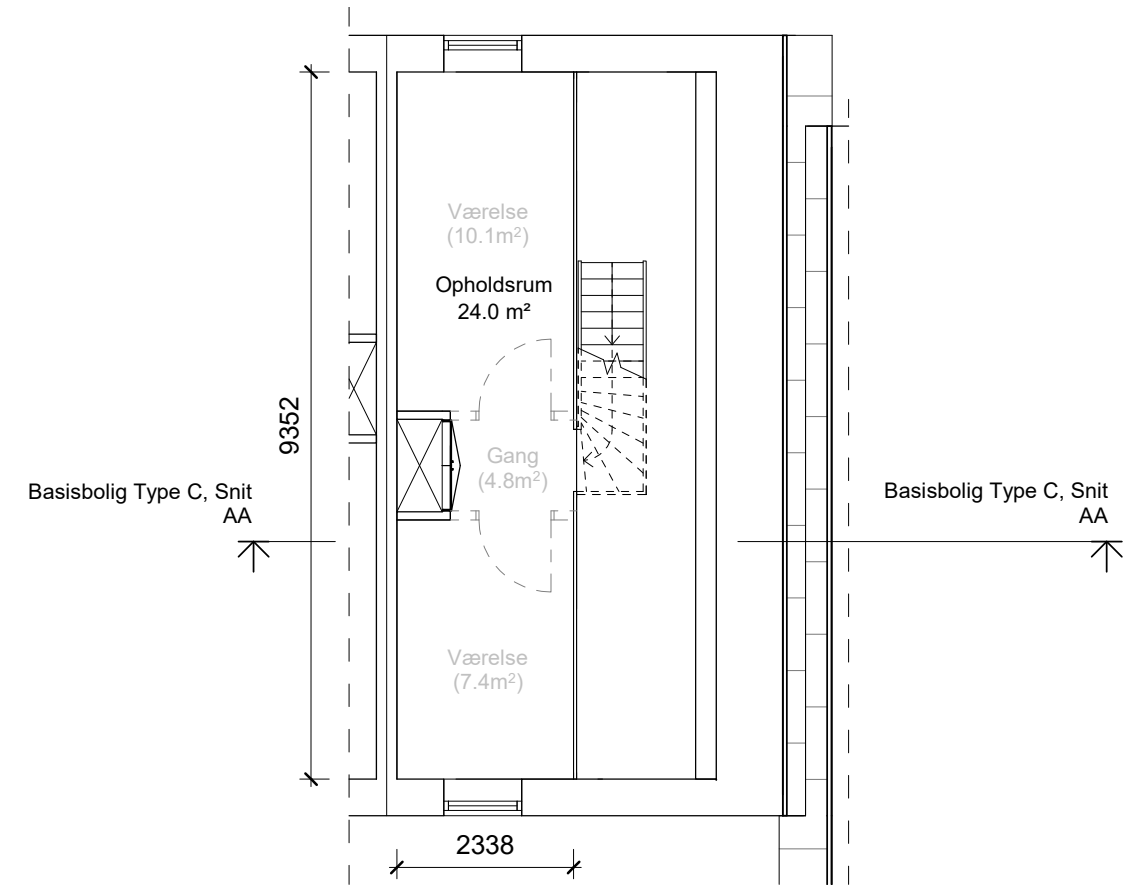
1 : 100

Dato: 02.04.2020	Emne: Basisbolige Type B



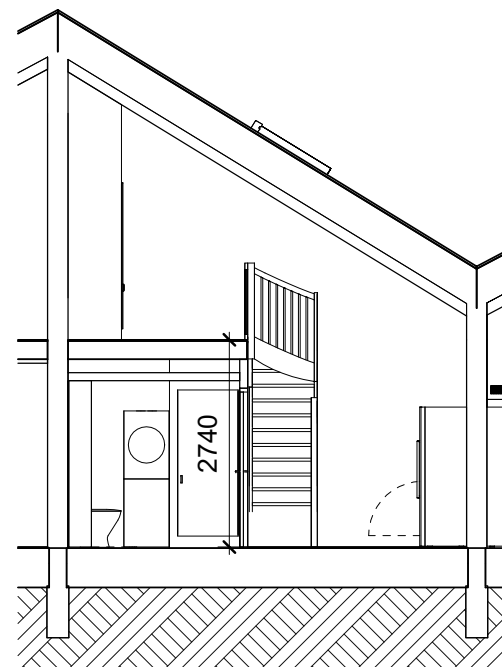
Stue

1 : 100



1. Sal

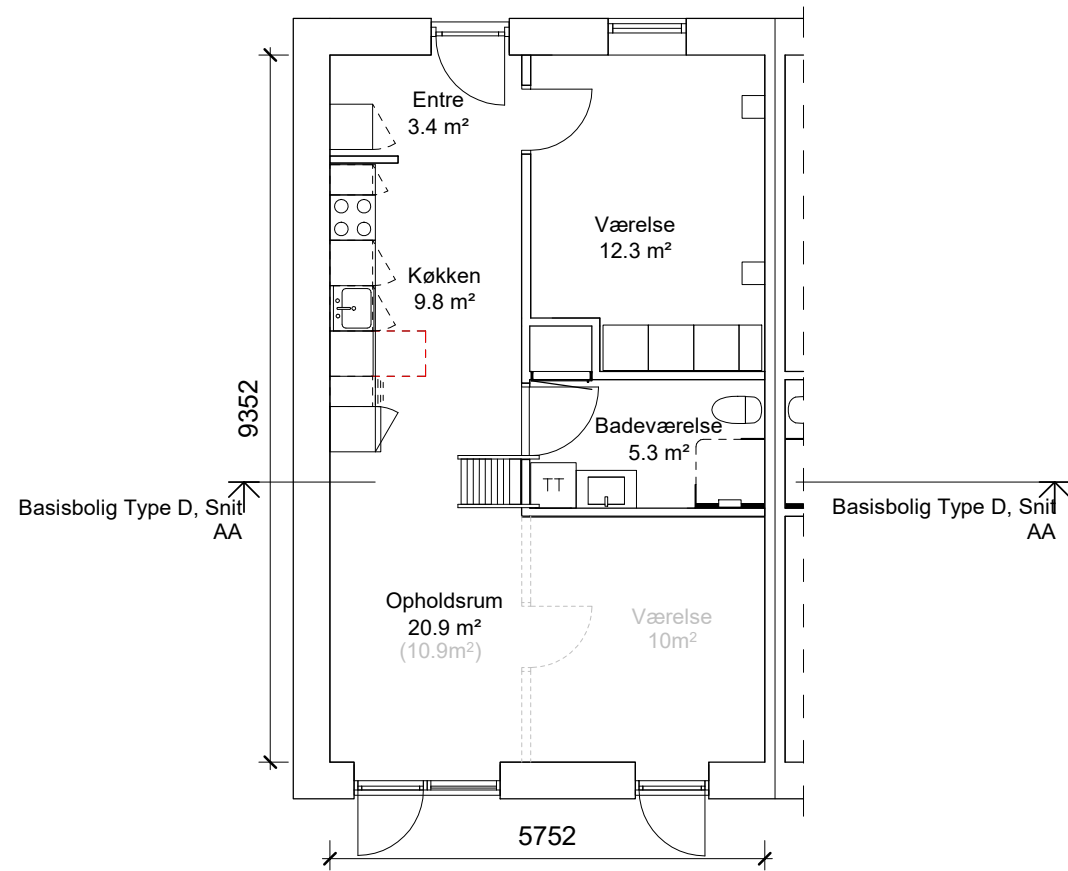
1 : 100



Snit AA

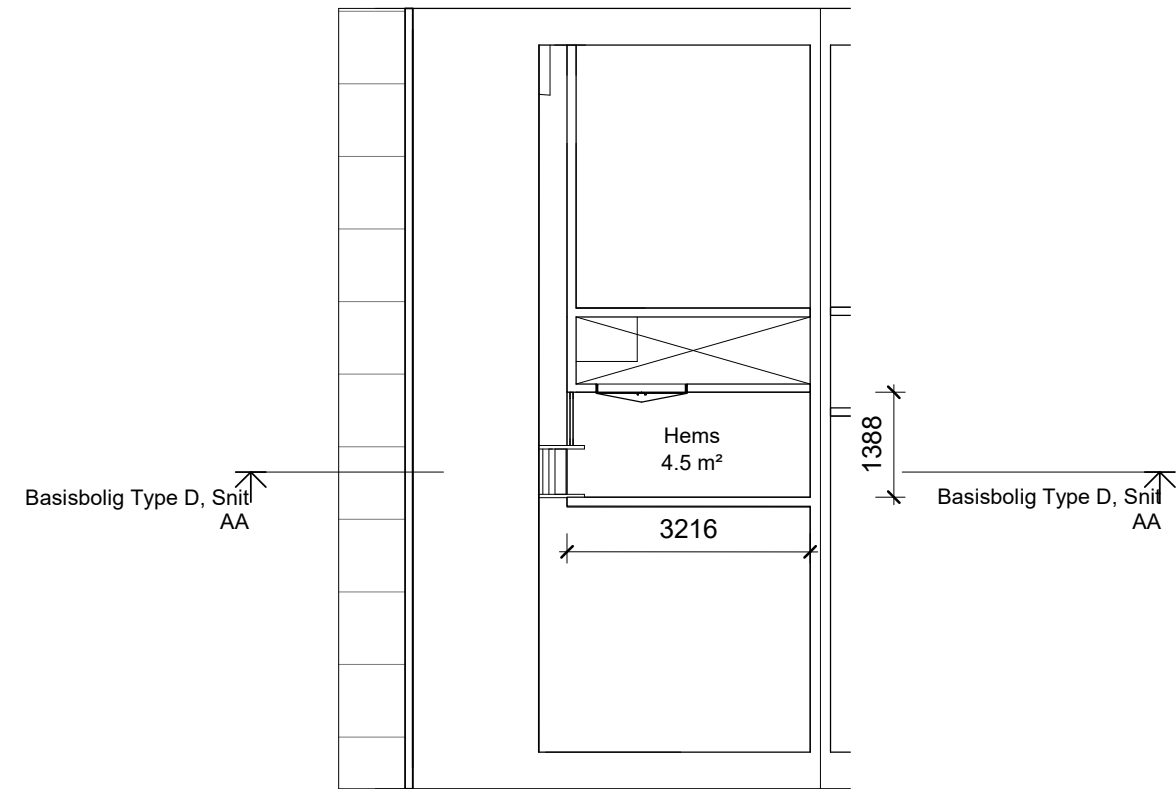
1 : 100

Dato: 02.04.2020	Emne: Basisbolige Type C



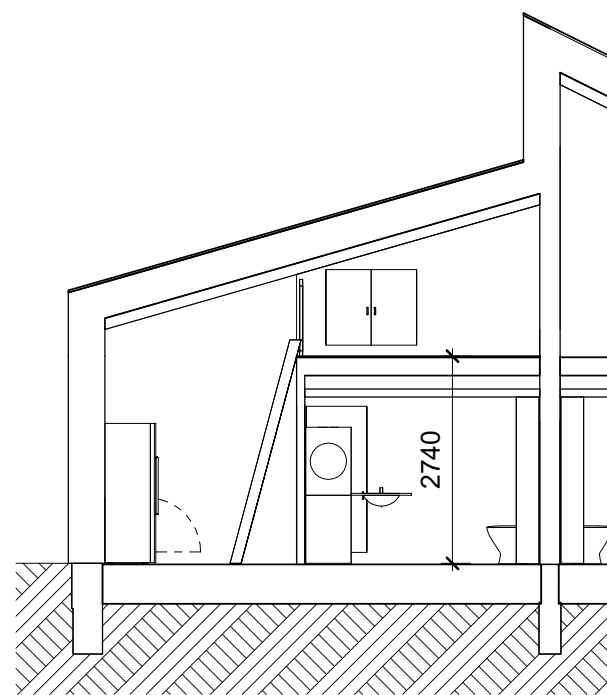
Stue

1 : 100



1. Sal

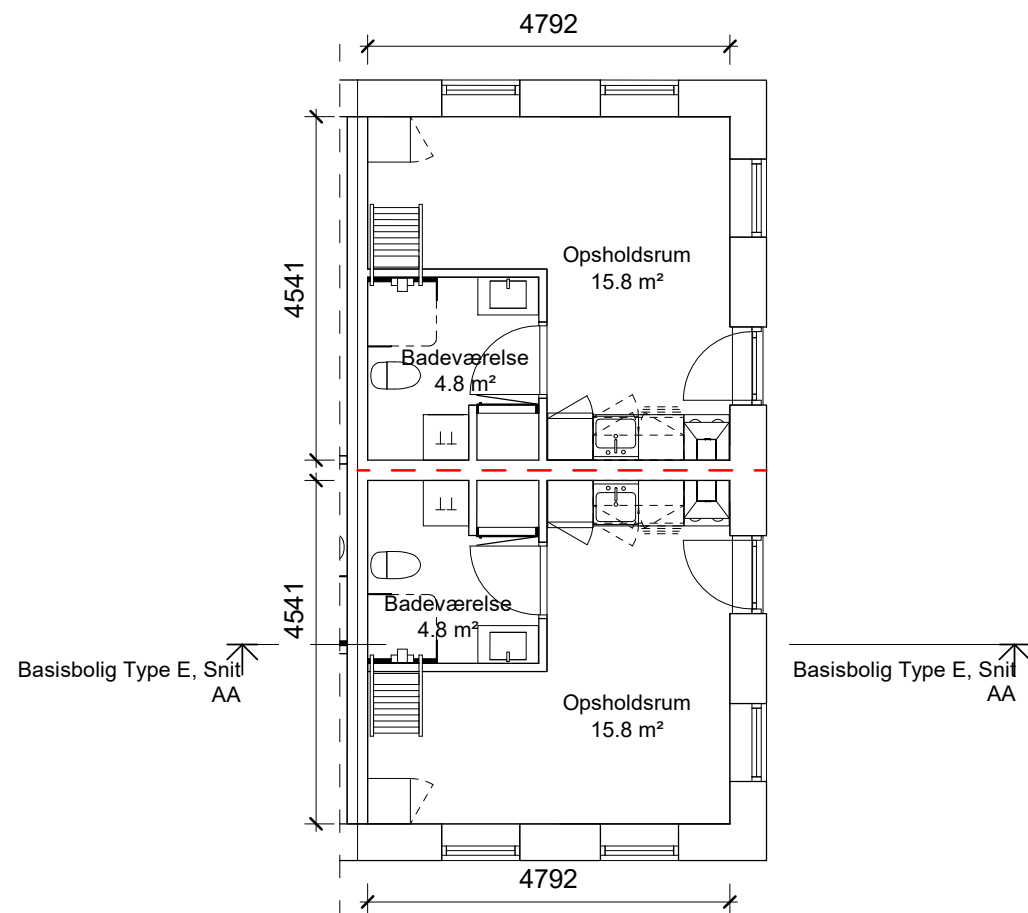
1 : 100



Snit AA

1 : 100

Dato: 02.04.2020	Emne: Basisbolige Type D

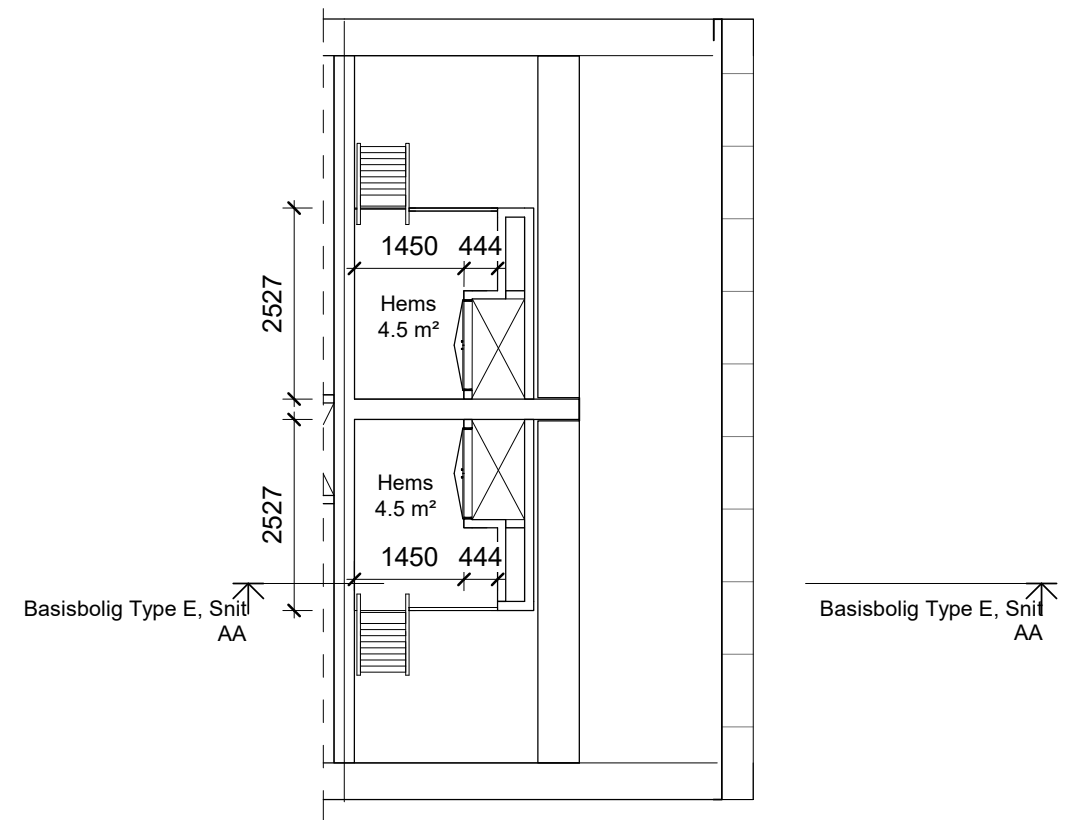


Basisbolig Type E, Snit AA

Basisbolig Type E, Snit AA

Stue

1 : 100

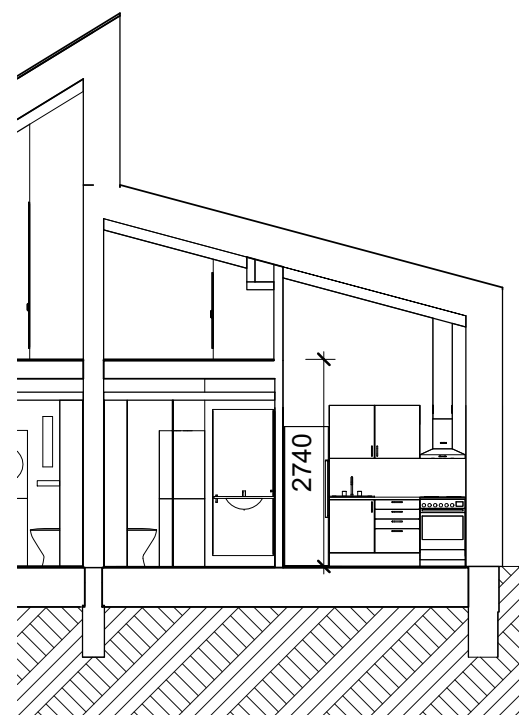


Basisbolig Type E, Snit AA

Basisbolig Type E, Snit AA

1. Sal

1 : 100



Snit AA

1 : 100

Dato: 02.04.2020	Emne: Basisbolige Type E