

## Referat af lukket sag på Byrådets møde den 26. februar 2020.

Den 28. februar 2020  
J.nr. 340-2012-83203  
Sag vedr.

### 428. Beslutning om salg af ejendom lukket sag)

#### Kort resumé

Byrådet besluttede på mødet den 20. november 2019 (punkt 391) at udbyde "Det nye Rådhus, Stenlille" til salg med en udbudspris på 3,400 mio. kr.

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 22. januar 2020 (punkt 230), at der skulle indledes forhandlinger med de potentielle købere samt, at de skulle aflevere supplerende information vedrørende deres projekter.

Der skal nu tages stilling til, om et af budene skal accepteres.

#### Sagens gang

Økonomiudvalget - Byrådet.

#### Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Ét af de 3 tilbud accepteres.
2. Der gives en indtægtsbevilling på -3,600 mio. kr. (salgsindtægt), der tilgår kassen som svarer til det højeste bud. Indtægtsbevillingen korrigeres til -3,400 mio. kr., hvis det laveste tilbud accepteres.
3. Der i forbindelse med salget foretages en deponering jf. § 6 i lånebekendtgørelsen svarende til restgælden i bygningen vedrørende ESCO lån, som udgjorde 1,479 mio. kr. pr. 31.12.2019.
4. Der gives en anlægsbevilling på 0,155 mio. kr. til afholdelse af salgsomkostninger. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb,

**Byråd og Kultur**  
Rådhusvej 8  
4180 Sorø  
T 5787 6000  
soroekom@soroe.dk  
www.soroe.dk

Gitte Højsgaard  
T 5787 6017

som frigives. Rådighedsbeløbet finansieres af salgsprovenuet fra kassen.

5. Af provenuet på -1,966 mio. kr. (salgsprovenu på -3,600 mio. kr. fratrukket omkostninger til deponering på 1,479 mio. kr. og salgskostninger på 0,155 mio. kr.) gives en anlægsbevilling på 0,983 mio. kr. til anlægsprojektet vedrørende fremtidige lokalerokader finansieret af salgsprovenuet fra kassen. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb i 2020, som frigives. Det afsatte rådighedsbeløb finansieres fra kassen. Anlægsbevillingen korrigeres, hvis det laveste tilbud accepteres.

## Beskrivelse af sagen

Byrådet besluttede på mødet den 18. september 2019 (punkt 370), at de tre bygninger Legestuen, Det gamle Rådhus og Det Nye Rådhus skulle sættes til salg.

På mødet den 20. november 2019 (punkt 391) besluttede Byrådet at acceptere de indkomne bud på Legestuen og Det Gamle Rådhus. Der var ikke indkommet bud på Det Nye Rådhus. Byrådet besluttede på samme møde at udbyde Det Nye Rådhus til salg med en udbudspris på 3,400 mio. kr.

Der indkom 3 tilbud, alle på 3,400 mio. kr., og disse blev behandlet på Økonomiudvalgets møde den 22. januar 2020 (punkt 230). Her blev det besluttet, at der skulle indledes forhandlinger med de potentielle købere samt, at køberne skulle aflevere supplerende information vedrørende deres projekter.

Der var frist for forhandlingerne den 31. januar 2020, og der skal nu tages stilling til, om et af budene skal accepteres.

Søren Byder Gønge og Anders Falkenberg har forhøjet deres bud med 0,200 mio. kr. til 3,600 mio. kr. Forbehold fra tidligere købstilbud er fastholdt. Ejendommen ønskes ombygget til seniorboliger, som de oplever en efterspørgsel på blandt deres eksisterende lejere. De er et lokalt firma og påtænker at anvende lokale håndværkere til ombygningen. Ombygningen vil ske etapevis med løbende indflytning og stå helt færdigt ved udgangen af 2021. Se Bilag: Revideret købstilbud fra Søren Byder Gønge og Anders Falkenberg.

Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 aps, har fastholdt deres bud på 3,400 mio. kr. Forbehold fra tidligere købstilbud er fastholdt. Ejendommen ønskes ombygget til seniorboliger, som de oplever stigende efterspørgsel på. De skriver, at de har en økonomisk stærk koncern i ryggen og ønsker selv at være bygherre på totalentreprisen og med egne håndværkere. Efter godkendelse af lokalplan forventer de at kunne være færdige med ombygningen på 4 måneder. De har vedhæftet skitseforslag og billeder fra et af deres færdigafsluttede projekter fra januar 2020. Se bilag: Revideret købstilbud fra Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 aps.

Stenlille Bo aps - under stiftelse - har forhøjet deres bud med 0,200 mio. kr. til 3,600 mio. kr. Forbehold fra tidligere købstilbud er fastholdt, bl.a. at der kan opnås skema A og B godkendelse af Sorø Kommune. Ejendommen ønskes ombygget til seniorboliger. Firmaet ønsker at entrere med Kullegaard Arkitekter og ingeniørfirmaet Terkel Petersen. Projektet forventes færdigafsluttet ved udgangen af 2021.

Stenlille Bo er et selskab under boligselskabet VAB. Ved salg til et boligselskab er der tre forhold, der her gør sig gældende, som ikke gælder ved salg til de to øvrige bydere:

- Sorø Kommune skal stille 10% i grundkapitalindskud af anskaffelsessummen (både køb af ejendom + ombygning).
- Sorø Kommune skal stille en 100% garantistillelse for 88% af anskaffelsessummen.
- Sorø Kommune vil ved almene ældreboliger som udgangspunkt være forpligtiget til at betale for eventuel tomgangsleje.

Se Bilag: Revideret købstilbud fra Stenlille Bo aps - under stiftelse.

Ved nuværende højeste bud kan salgsprovenuet opgøres således:

Indtægt ved nuværende bud	3,600 mio. kr.	Det nye rådhus
Samlede omkostninger	1,634 mio. kr.	Deponering, salgsomkostninger
Salgsprovenu	1,966 mio. kr.	
Heraf ½ til kassen	0,983 mio. kr.	
Heraf ½ til fremtidige lokalerokader	0,983 mio. kr.	

Ovenstående tabel korrigeres, hvis laveste bud accepteres.

Da Byrådet besluttede at udbyde bygningerne til salg på Byrådets møde den 27. juni 2019, besluttede Byrådet samtidig, at halvdelen af provenuet skulle gå til kassen, mens den anden halvdel skulle gå til ny anlægspulje med fokus på fremtidige lokalerokader.

Den årlige sparede bygningsdrift ved salget af Legestuen, Det gamle Rådhus og Det nye rådhus blev ved salgssagen på Byrådets møde den 20. november 2019 (punkt 391) opgjort til 0,338 mio. kr. Her blev halvdelen (0,169 mio. kr.) lagt i kassen og den anden halvdel (0,169 mio. kr.) tilført bygningsvedligeholdelsen. Der er derfor ved denne salgssag ingen yderligere sparet bygningsdrift.

I forbindelse med ESCO projektet blev Det nye Rådhus på Hovedgaden 60 ESCO renoveret, bl.a. en tagudskiftning. ESCO projektet blev lånefinansieret. Når der sker salg af kommunens ejendomme med lån i, skal disse lån indfries i forbindelse med salg. Fagcenter Økonomi og Personale har undersøgt mulighederne for indfrielsen af lånet. En indfrielse vil kræve et ekstraordinært afdrag, og i forbindelse med dette er der en omkostning på 0,245 mio. kr. Det vurderes, at denne omkostning er uforholdsmæssig stor i forhold til restgælden på lånet.

Derfor anbefales det, at der i forbindelse med salget foretages en deponering jf. § 6 i lånebekendtgørelsen svarende til restgælden, som ultimo 2019 udgjorde 1,479 mio. kr.

Får Sorø Kommune senere ledig låneramme, kan det deponerede beløb nedbringes. Deponeringen frigives med 1/25 del pr. år (0,059 mio. kr.), som hvert år tilfalder kassen.

### **Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser**

Salgsindtægten i forbindelse med salget af "Det nye Rådhus, Stenlille" er på -3,600 mio. kr. (med mindre laveste bud accepteres).

Omkostningerne forbundet med salg af bygningen er på 1,479 mio. kr. til deponering og 0,155 mio. kr. til salgsomkostninger. De samlede omkostninger i forbindelse med salget er i alt samlet 1,634 mio. kr.

Salget giver et nettoprovenu på i alt -1,966 mio. kr. Nettoprovenuet skal deles derved, at halvdelen svarende til 0,983 mio. kr. tilgår kassen, og den anden halvdel svarende til 0,983 mio. kr. tilgår ny anlægspulje med fokus på fremtidige lokalerokader jævnfør den politiske beslutning på Byrådets møde den 27. juni 2019.

### **Tidligere politisk behandlet**

#### **Økonomiudvalget, 19. februar 2020, pkt. 419:**

Ad 1: Udvalget indstiller at acceptere tilbuddet fra Søren Byder Gønge og Andreas Falkenberg.

Ad 2-5: Indstilles godkendt.

#### **Byrådet, 26. februar 2020, pkt. 428:**

Økonomiudvalgets indstilling godkendt.

Ivan Hansen (A) og Anita Skjoldager Eskildsen (løsgænger) var ikke til stede.

### **Kobling til FN's verdensmål**

Frasalg af et bygningsareal på 1.129 m<sup>2</sup> knytter an til verdensmål nr. 12 ansvarligt forbrug og produktion og samtidig tema 2 i Vision 2022.