

# Lukket pkt. 247: Grundsalg Herrestrupvej 71 og 73

## Kort resumé

Sorø Kommune har siden januar 2017 haft parcelhusgrunde i Skelbæklundudstyknngen i Dianalund til salg. Pt. er seks af 15 grunde handlet på tolv år. Kommunen har derfor i forbindelse med salg af Skulpturvej 4 til ejeren af Skulpturvej 2, valgt at give mulighed for at tilkøbe den ekstra grund som have uden byggeret og væsentligt billigere. Dog med klausul om, at byggeretten skal tilkøbes efterfølgende, hvis man ønsker at bebygge grunden. I forlængelse heraf har ejendomsmægler oplevet flere interesserede, der ønsker at købe to grunde, én med byggeret til udbudsprisen og én uden byggeret til den reducerede pris. Det har resulteret i, at der nu er underskrevet købsaftaler for Herrestrupvej 71 og 73 (se bilag 1 og 2).

## Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

### **FAGCENTER TEKNIK, MILJØ OG DRIFT INDSTILLER, AT:**

1. De indkomne bud på 0,080 mio. kr. for Herrestrupvej 71 og 0,188 mio. kr. for Herrestrupvej 73 accepteres (købsaftaler vedlagt).
2. Der tinglyses en servitut, der pålægger Herrestrupvej 71 tillægskøbesum, så grunden sælges uden byggeret og kommunen sikres en eventuel fremtidig gevinst, hvis grunden ønskes bebygges.
3. Den nuværende servitut med forkøbsret og tilbagekøbsret aflyses på Herrestrupvej 71, da målsætningen om at få bebygget grunden frafalder.
4. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsindtægtsbevilling på -0,268 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på -0,268 mio. kr., som tilgår kassen. Rådighedsbeløbet frigives.
5. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsbevilling på 0,040 mio. kr. til salgsomkostninger. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 0,040 mio. kr., som finansieres af kassen. Rådighedsbeløbet frigives.

## Beskrivelse af sagen

Da salget af Skelbæklundudstyknngen er gået trægt, valgte Kommunalbestyrelsen i december 2021 at nedjustere udbudspriserne på byggegrundene med ca. 20 % for at sætte gang i salget. Samtidig blev det besluttet at give mulighed for at sammatrikulere grundene for at gøre dem mere attraktive. Grundene er på 501 m<sup>2</sup>, så en sammatrikulering af to grunde på samlet 1.002 m<sup>2</sup> svarer til en stor parcelhusgrund andre steder i kommunen.

Hvis grunden sælges uden byggeret, skal prisen være tilsvarende lavere. Med en servitut om tilbagekøbsret sikres kommunen at få del i en eventuel fremtidig gevinst ved salg af byggeret på grunden.

Kommunalbestyrelsen valgte i april 2022 at sælge Skulpturvej 4 til naboen til reduceret pris, men med en servitut om tillægskøbesum.

I forlængelse af salget af Skulpturvej 4 har ejendomsmægler oplevet en stigning i antallet af henvendelser, og det har resulteret i, at kommunen har solgt yderligere 5 grunde og nu står med underskrevne købsaftaler for to af de resterende grunde: En til fuld udbudspris og en til reduceret pris. Denne sag vedrører de to grundstykker på Herrestrupvej 71 og 73.

Køber ønsker at købe begge grunde, én til fuld pris på 0,235 mio. kr. inkl. moms og én til reduceret pris på 0,100 mio. kr. inkl. moms. Køber vil opføre sit hus på den ene grund og udnytte den anden som have.

Fagcenteret for Teknik, Miljø og Drift indstiller, at grundene sælges ud fra de skitserede betingelser, da kommunen med denne model kommer nærmere fuld udbygning af området, der har ligget længe uden at der er sket noget. Samtidig sikres kommunen økonomisk ved servitutten om tillægskøbesum. Sagen er endvidere direkte sammenlignelig med salget af Skulpturvej 4.

#### *Forklaring af tillægskøbesum*

Når kommunen sælger byggegrunde, er prisen fastsat efter, antal m<sup>2</sup> og hvilken type byggeri (bolig, erhverv, andet) grunden kan bebygges med.

I skødet er bebyggelsesmuligheden i dette tilfælde sat til nul i en tinglyst servitut. Kommunen har således taget højde for, at prisen for grunden skal stige i takt med, at udnyttelsen forøges.

Såfremt ejendommen udnyttes mere eller til andet formål end forudsat ved det oprindelige salg, er kommunen berettiget til tillægskøbesum svarende til markedsprisen for den øgede anvendelse.

I sager om tillægskøbesum for ændret anvendelse udgør tillægskøbesummen forskellen mellem den aktuelle markedspris for den oprindeligt aftalte anvendelse og markedsprisen for den nye anvendelse.

Såfremt Sorø Kommune er berettiget til tillægskøbesum, skal der ske en fastsættelse af markedsprisen for den byggeret, der aktuelt ønskes udnyttet. Vurderingen af markedsprisen for byggeretten foretages af en anerkendt ejendomsmægler på baggrund af et oplæg udarbejdet af Sorø Kommune.

Når markedsprisen er fastlagt, opkræves tillægskøbesummen for den påtænkte merudnyttelse/ændrede anvendelse af grundejeren.

I praksis betyder det, at køber skal købe byggeret af kommunen, hvis de på et fremtidigt tidspunkt ønsker at bebygge grunden.

#### *Aflysning af øvrige servitutter*

Der er i dag tinglyst en servitut om byggepligt og tilbagekøbsret på grunden, der ønskes ibrugtaget som have. Servitutten betyder, at grunden skal bebygges efter højest tre år. Sker det ikke kan kommunen vælge at købe grunden tilbage. Kommunen har endvidere forkøbsret, hvis grunden ønskes videresolgt i ubebygget stand.

Da fagcenteret anbefaler at sælge grunden til brug i ubebygget stand, giver det ikke længere mening at opretholde servitutten. Den foreslås derfor aflyst.

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

Der er ikke afsat rådighedsbeløb eller givet indtægtsbevilling til grundsalget på Herrestrupvej 71 og 73.

Til salgsindtægten gives der en anlægsindtægtsbevilling på -0,268 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på -0,268 mio. kr., som tilgår kassen. Rådighedsbeløbet frigives.

Til salgsomkostningerne gives der en anlægsbevilling på 0,040 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 0,040 mio. kr., som finansieres af kassen. Rådighedsbeløbet frigives.

Det giver et nettoprovenu på 0,228 mio. kr. Hvis der er mindreforbrug på salgsomkostningerne tilføres de kassen, når anlægget regnskabsaflægges.

Alle ovenstående priser er eksklusiv moms med mindre andet er anført.

### **Tidligere politisk behandlet**

#### **Beslutning fra Økonomiudvalget, 22. februar 2023, pkt. 250:**

Punkt 1-5: Indstilles godkendt.

#### **BESLUTNING**

---

Punkt 1-5: Godkendt.

Mogens Schwensen (C) var ikke til stede under punktet. Søren Sørensen (C) indtrådte som stedtræder for Mogens Schwensen (C).