

Den 1. juli 2021

Byråd og Kultur
Rådhusvej 8
4180 Sorø
T 5787 6000
sorøekom@soroe.dk
www.soroe.dkGitte Højsgaard
T 5787 6017

Referat af lukket sag på Kommunalbestyrelsens møde den 24. juni 2021.

642. Beslutning om ekstrafunderingsudgift på solgt byggegrund Fuglebakken 20 (lukket sag)

Kort resume

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 3. marts 2021 (punkt 572), at sælge grunden Fuglebakken 20, 4180 Sorø, for 0,368 mio. kr. (0,460 mio. kr. inklusiv moms). Efterfølgende har det vist sig, at jorden på grunden er dårlig, og at der er 3,3 meter til bæredygtig jord. Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om Sorø Kommune skal dække en andel af udgiften til ekstrafundering, eller om handlen skal ophæves og grunden udbydes på ny.

Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Der gives en anlægsbevilling på 0,170 mio. kr. til afholdelse af ekstra udgifter til fundering. Samtidig afsættes rådighedsbeløb finansieret af kassen, hvormed rådighedsbeløb frigives

Beskrivelse af sagen

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 3. marts 2021 (punkt 572) at sælge grunden Fuglebakken 20, 4180 Sorø.

Grunden blev sat til salg for 0,360 mio. kr. og solgt med overbud på 0,368 mio. kr. (0,460 mio. kr. inklusiv moms).

Modtag din post i din digitale postkasse – Få overblik og skån samtidig miljøet !

I din digitale postkasse kan du modtage din post sikkert fra det offentlige, banker, a-kasser m.fl. . Få adgang til Digital Post fra www.soroe.dk. Brug dit NemID til at logge på – har du ikke NemID, så bestil på www.nemid.nu. Vær opmærksom på, at henvendelser med personoplysninger altid besvares sikkert via Digital Post eller alm. brev.

I henhold til købsaftalens punkt 10 står der om jordbundsundersøgelse:

- "Køber har ret til omgående, for egen regning at lade jordbunden undersøge."

- "Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, ved geoteknisk rapport dokumenteres at der kræves ekstrarfundering..."

- "Køber skal dog acceptere omkostninger til ekstrarfundering op til 0,060 mio. kr. inklusiv moms."

Køber skal dermed selv afholde udgifter til ekstrarfundering på op til 0,048 mio. kr. svarende til 0,060 mio. kr. inklusiv moms.

Efter salget fik køber foretaget geoteknisk rapport og tilbud på fundering fra deres entreprenør Milton Huse.

Den 23. marts 2021 gjorde køber indsigelse omkring jordbundsundersøgelsen jævnfør købsaftalens punkt 10. Dette fordi der i byggefeltet blev konstateret op til 3,3 meter ned til bæredygtig jord, hvor der normalt forventes 0,9 meter.

Milton Huse kapitaliserede ekstraudgiften til fundering til i alt 0,298 mio. kr. Dette er således 0,250 mio. kr. yderligere i henhold til, hvad køber må acceptere selv at skulle afholde.

I sin indsigelse ønskede køber enten at modtage grunden vederlagsfrit, eller at Sorø Kommune dækker udgifter ud over, hvad køber må acceptere og i dette tilfælde 0,250 mio. kr.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har haft den eksterne rådgiver DJ Miljø og Geoteknik til at assistere med en teoretisk beregning på anslåede ekstraudgifter til fundering ud fra den foretagne jordbundsundersøgelse. DJ Miljø og Geoteknik vurderer ud fra SBI-anvisning 231, at der vil være en merudgift til ekstra fundering på 0,218 mio. kr.

Det er nu gennem jordbundsundersøgelserne kendt, at jordbunden på grunden er dårlig, og der er 3,3 m ned til bæredygtig jord. Den viden havde inden et salg givet en tilsvarende lavere vurdering. Derfor er køber, med forbehold for Kommunalbestyrelsens godkendelse, blevet tilbudt, at Sorø Kommune dækker ekstrafunderingsudgifter fra 0,048 mio. kr. op til 0,218 mio. kr. Altså maksimalt 0,170 mio. kr. Sorø Kommune betaler først udgifter, når der foreligger en regning fra entreprenøren. Eventuelle ekstraudgifter afholdes af køber. Denne praksis har senest fundet anvendelse i salgssagerne på Rørstensgården, hvor det også har vist sig, at der har været dårlige jordbundsforhold.

Den 28. april 2021 accepterede køber Sorø Kommunes tilbud. Dog med det yderligere forbehold, at køber ville foretage yderligere dybdegående boreprøver på grunden, og at deres entreprenør Milton Huse ikke forhøjede deres tilbud som følge af de nye prøver.

Den 25. maj 2021 meddelte køber, at de yderligere analyser ikke har medført en fordyrelse af funderingen fra deres entreprenør Milton Huse.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift anbefaler således, at salget af grunden for 0,368 mio. kr. til nuværende købere fastholdes samtidig med, at Sorø Kommune dækker udgifter til ekstrarundering for maksimalt 0,170 mio. kr.

Et alternativ hertil er, at handlen med køber annulleres og grunden udbydes gennem ejendomsmægler på ny. Et fornyet udbud vil samtidig betyde en fornyet salgsvurdering og udbudspris, som mindst reduceres med 0,170 mio. kr. Der er således ingen økonomiske incitamenter for Sorø Kommune til at annullere handlen og udbyde grunden på ny.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Der gives en anlægsbevilling på 0,170 mio. kr. til afholdelse af ekstra udgifter til fundering. Samtidig afsættes rådighedsbeløb finansieret af kassen, hvormed rådighedsbeløb frigives. Tidligere er hele salgsindtægten tilgået kassen og dermed reduceres den samlede nettoindtægt fra - 0,368 mio. kr. til -0,198 mio. kr. med denne bevilling. Alle beløb er eksklusiv moms med mindre andet er anført.

Kobling til FN's verdensmål og Vision 2022

Salg af to byggegrunde knytter an til Tema 2 i Vision 2022 omkring bosætning og hermed verdensmål nr. 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund.

Tidligere politisk behandlet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 9. juni 2021, pkt. 658:

Indstilles godkendt.

Lars Schmidt (O) var ikke til stede.

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, 24. juni 2021, pkt. 642:

Godkendt.

Anne Madsen (A) og Anita Skjoldager Eskildsen (Løsgænger) var ikke til stede.