



Afsendt pr. mail til

Bornholms Regionskommune
Center for Regional Udvikling it og Sekretariat
Birgitte Udengaard
Jurist, faglig koordinator

Rønne, den 8. januar 2021

Vedr.: Salg grundareal beliggende – del af Galløkken – Sydhavnsvej 30, 3700 Rønne

Foranlediget dine fremsendte mails

- Dateret 10. december 2020
- Dateret 11. december 2020

har vi gennemgået det modtagne materiale.

I forbindelse med gennemgangen bemærker vi bl.a. følgende forhold:

- **At** vi ikke har modtaget de bilag som er anført i vurderingsrapport fra Nordicals
- **At** vi ikke har modtaget de bilag hvortil der henvises i udkast til købsaftale fra advokatfirmaet Mazanti-Andersen

udover ovennævnte bemærker vi følgende:

- **At** der med det foreliggende plangrundlag samt lokalplan 115 er væsentlige begrænsninger for områdets anvendelse.
- **At** Rønne Havn med det ovennævnte plangrundlag må forventes at være den eneste interesserede i køb af grundareal der påtænkes solgt.
- **At** Rønne Havn har væsentlig interesse i køb af det grundareal der påtænkes solgt.

I forbindelse med handel er der bl.a. flere væsentlige forudsætninger:

1. Der foreligger endnu ikke sikkerhed for at grund kan udstykkes.
 2. Der er fortidsminde beskyttelses område på del areal af grund der udstykkes – som vil begrænse købers anvendelse af grundarealet.
 3. Der er registreret naturbeskyttelse på grundareal der sælges.
 4. Der er registreret fredning på grundareal der sælges.
 5. Der skal ske godkendelse fra kystinspektorat om grundareal kan udstykkes.
-



6. Der foreligger verserende klagesager som ikke er afklaret – hvad skal der ske hvis disse opnår medhold i klage? (ophæves handel, reguleres pris eller ??)
7. Der mangler skitse over grundareal der ønskes udstykket – herunder ”skønnet beregning” af grundens størrelse. Der er uoverensstemmelse mellem arealet i skitsen i vurderingen fra Nordicals og i købsaftalen.

Bemærkninger til købsaftale

- Sælgers adresse – er fejlagtigt bogstaveret
 - Grundareal er anført med nøjagtig angivelse 47.494 m² – uden mulighed for prisregulering hvis grundareal efter udstykning er større (jfr. vurderingsrapport fra Nordicals er grundareal beregnet til 51.552 m²) Der bør indarbejdes en prisreguleringsklausul i købsaftalen.
 - I købsaftalens punkt 4.2 er anført at sælger foranlediger aflysning af eventuelle servitutter – dette bør være afklaret hvilke der af køber ønskes aflyst, således at det sikres at sælger kan opfylde de af køber påtænkte krav / ønsker herom.
 - I købsaftalen punkt 6.2 er anført forhold om forurening – dette forhold bør være afklaret inden overtagelse / eller alternativt at sælger kan ophæve handel bl.a. for at sikre sælger ikke påføres en uventet større omkostning. Alternativt bør køber ved lav prissætning bære den fulde risiko nævnt i købsaftalens punkt. 6.2.
 - I købsaftalen punkt 10.1 er anført at køber har ladet jordbunden undersøge Hvilket betyder at køber ikke efterfølgende kan fremkomme med krav om manglende bæreevne (dette punkt kunne eventuelt sammenholdes med undersøgelse om forurening idet køber må forventes at have opnået kendskab til forureningen)
 - I købsaftalen punkt 16.2 – stk. b – der bør være anført præcist hvilken forurening (henvisning til udleveret rapport eller lignende) ligesom der bør anføres at der er fortidsminde beskyttelses linie.
 - I købsaftalen punkt 16.2 – stk. d – der bør anføres frister for afklaring – herunder også vilkår for købers eventuelle anvendelse af arealet før afklaring af de anførte klageforhold.
 - I købsaftalen punkt 19.3 er anført at sælger betaler for geotekniske undersøgelser. Dette harmonerer ikke med købsaftalens punkt 10.1 hvor der anføres at køber har ladet jordbunden undersøge – er disse sket eller skal der ske yderligere undersøgelser – hvis der skal ske yderligere undersøgelser bør omkostning kendes / omfang af ønsket til undersøgelserne.
-



Værdiansættelse af grundarealet:

Værdien af grundarealet der påtænkes solgt er meget vanskeligt at værdiansætte præcist – idet vi bl.a bemærker følgende:

- At der ikke forefindes noget sammenligneligt på Bornholm
- At der er væsentlige begrænsninger i områdets anvendelse
- At der sandsynligvis kun forefindes en køber (Rønne Havn) ”det kan være negativt og det kan være positivt” (bl.a. da købers ønsker til anvendelse er åbenbar).

På det foreliggende grundlag og forudsat at der sker afklaring af flere forhold / herunder at der ikke fremkommer væsentlige omkostninger for sælger vil vi anslå grundarealet til en værdiansættelse i intervallet

kr. 25,00 til kr. 35,00 pr. m2

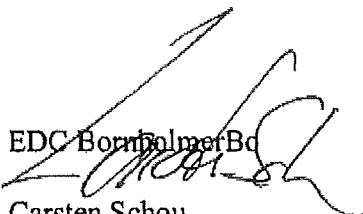
Erklæring:

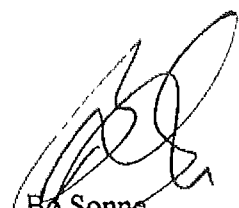
For god ordens skyld skal anføres, at nærværende vurderingsnotat er foretaget ud fra vores kendskab til ejendomshandel på Bornholm, og i øvrigt efter bedste skøn og overbevisning. Vi erklærer ikke at have andre interesser i sagen end dette vurderingsnotat.

Klausul:

Vurderingsnotatet må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Rønne, den 8. januar 2021


EDC Bornholm
Carsten Schou
Ejendomsmægler og valuar MDE
Carsten.schou@edc.dk


Bo Sonne
Ejendomsmægler og Valuar MDE
Bo.sonne@edc.dk