

As Hedegaard Kolonien



Dagsordenen

- Præsentation og baggrund for salg
- Sommerhusmarked p.t.
- Princip for vurdering
- Juridisk og praktisk forhold
- Videre proces
- Forberedelse til ejerkredsen
- Spørgsmål



Alex Mandrup Paulsen, Ejendomsmægler, MDE, Indehaver



Baggrund

- Opdrag fra ejerkredsen i dag 6 hovedejere, lang historik
- Salg eller køre videre
- Salg som en grund eller enkeltvis
- Proces for salg af i alt 128 enheder –
- naturligvis mange spørgsmål og overvejelser også for ejerne



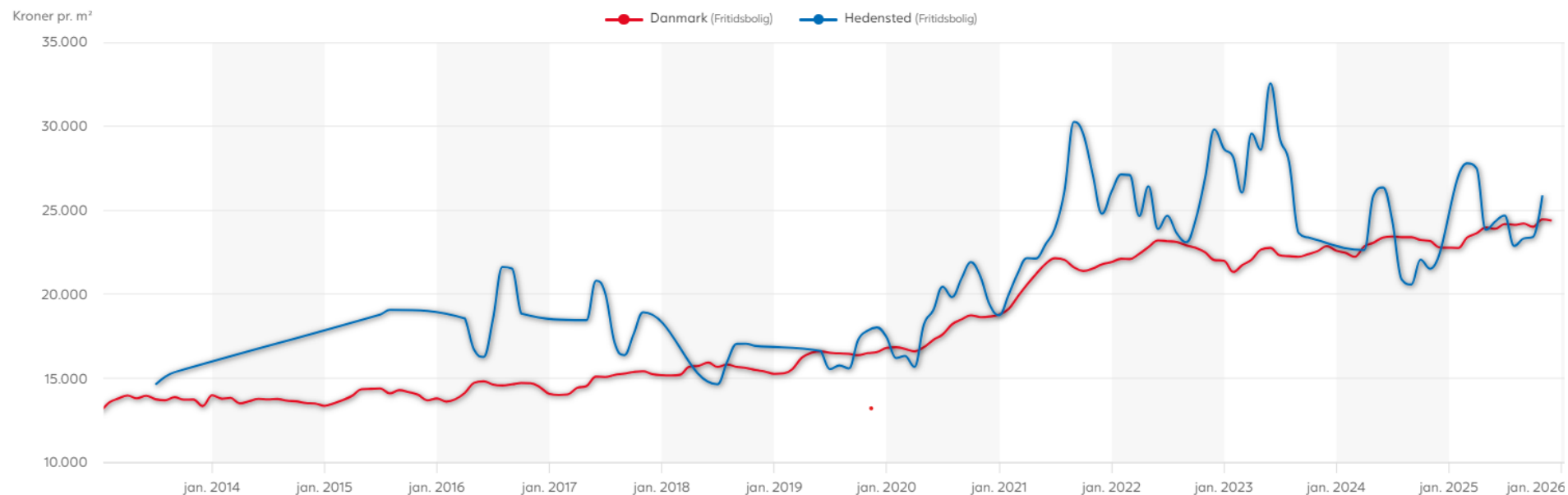
EDC, EDC Erhverv & Feriepartner

Horsens & Juelsminde

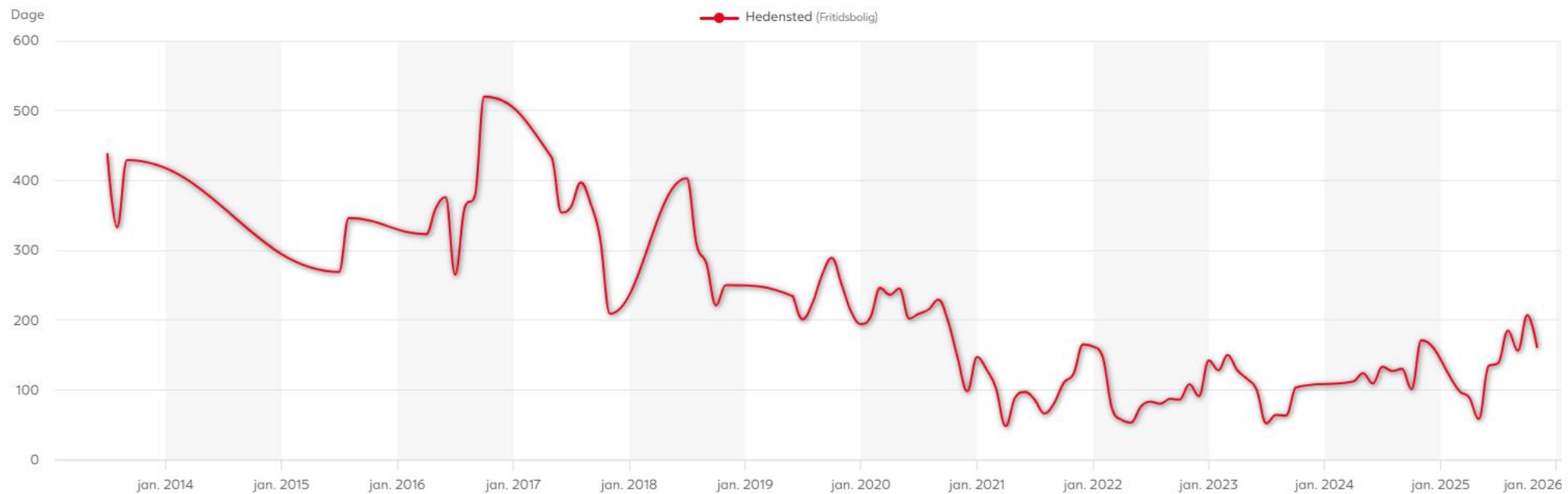
- EDC Erhverv Horsens
- EDC Horsens & Juelsminde
- Feriepartner Østkysten, Juelsminde
- Vurdering som salg til udlejning investerings case
- Vurdering salg som enkeltgrunde andel/ejer
- Muligheder for udlejning herunder forrentning, p.t.
(50.200 er skattefrie)



Sommerhusmarkedet kvm priser



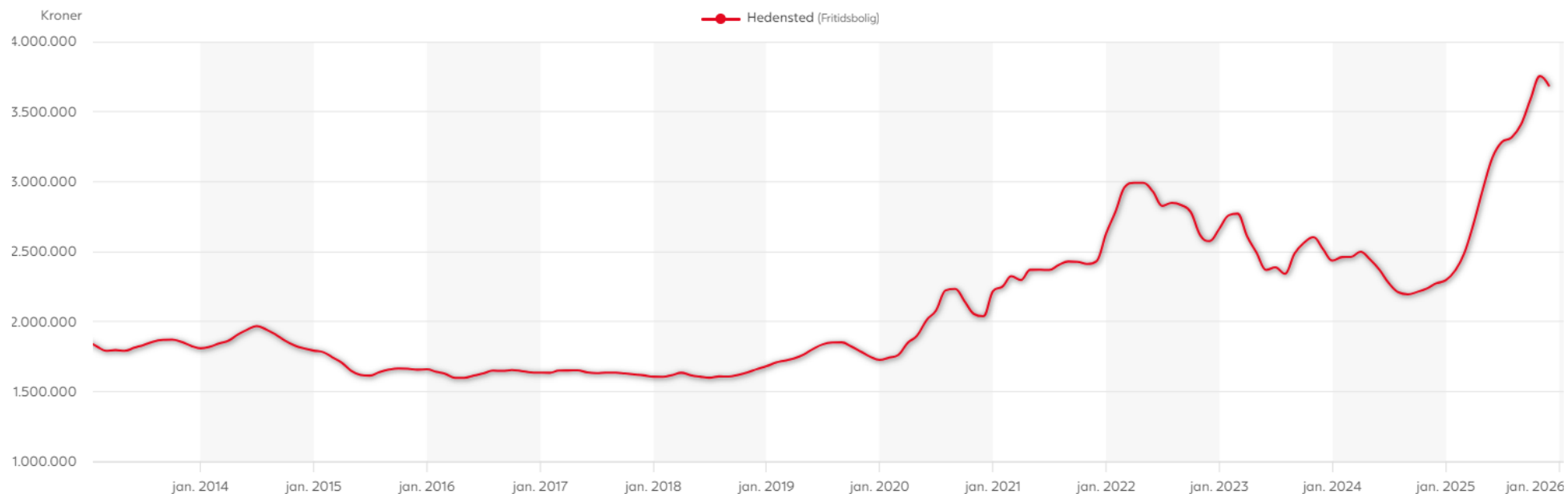
Sommerhusmarkedet - liggetid



Sommerhusmarkedet - Udbud



Sommerhusmarkedet – Udbud kontantpris



Vurdering af As Hedegaard

Samtlige grunde er vurderet ud fra en ensartet prissætning, hvor basisværdien er fastsat efter en basis m² pris / byggeretspris på 1.000 kr. pr. m².

Grundene er efterfølgende inddelt i følgende kategorier med tillæg :

- Kategori 1: 1. række
- Kategori 2: 2. række
- Kategori 3: Udsigt
- Kategori 4: Almindelig beliggenhed



Fortsættelse følger ->



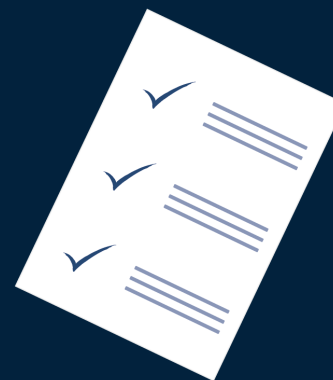
Vurdering af As Hedegaard

Ud over kategoriseringen er der foretaget en individuel vurdering af hver enkelt grund. Denne vurdering er baseret på tillæg/fradrag, afhængigt af de konkrete forhold, herunder er der blandt andet kigget på følgende:

- Grundens størrelse
- Afstand til strand
- Udsigtsforhold
- Terrænniveau (højt/lavt beliggende)
- Solorientering
- Beliggenhed mod grønt areal
- Beliggenhed mod vej eller sti
- Byggemuligheder og bebyggelsesforhold
- Indkig, nabogener og andre omgivelsermæssige forhold

- Risiko for våd grund som følge af lavtliggende terræn
- Kloakeringsforhold
- Øvrige relevante forhold

Vi har vurderet de 108 grunde til ca. 80 mill. Som varierer i størrelserne fra 205 – 1.143 m². Vurderingerne spænder fra kr. 225.000 – 2.314.000.



Juridiske & praktiske forhold

- Realkredit kræver vedtægter til godkendelse og kommentar, dette arbejde pågår p.t.
- Fordele ved at videre udstykke til sommerhusgrunde og økonomi
- Historiske aftaler og afklaring af arealer
- Finansieringsvilkår og muligheder for belåning tages der forbehold for, bankerne tager længere tid.



Tidsplan - Januar



- Orienteringsmøde med bestyrelsen
- Orienteringsmøde fra bestyrelsen til foreninger, i dag.
- Vurdering af grundene er afsluttet og formidles til den enkelte når vi har de juridiske formallier på plads
- Finansieringsvilkår og muligheder drøftes videre med bank/realkredit

Tidsplan – Februar/Marts



- Statusmøde med ejerkredsen og bestyrelsen
- Stormøde aftales med lejerne og ejerkredsen (dato aftales)
- Købstilbud fremsendes med interesseblanket m.v.



Tidsplan – Marts



- Stormøde afholdes generalforsamling stiftelse af ny andelsforening
- Kan om nødvendigt rykkes til april
- Spørgsmål fra lejerne besvares



Tidsplan – Marts/April



- Afklaring af gennemførelse eller ej
- Afklaring af evt. rest grunde
- Opmåling ved landinspektøren igangsættes af Land & Plan

Tidsplan – Maj/Juni



- Afslutning af salg til lejerne
- Etablerer Andelsforening Advokat Lars Brandt
- Refusion og afslutning mellem sælger / køber

Hvad så nu?

- Der arbejdes videre med afklaring af juridiske problemstilling
- Der arbejdes videre med bank/realkredit
- Udsende vurdering til den enkelte, så snart der er afklaring
- Planlægning af møder
- Hvem deltager på næste møde: Ejerne, Bank, advokat, Landinspektør, EDC evt. andre.
- Hvis ønskes arbejder vi videre sammen med bestyrelsen, med mulighed for lokalplan og efterfølgende udstykning sammen med Hedensted Kommune.



Overvejelser for Jer

- Overvejelse om køb eller fortsætte som lejer
- Hvad sker der når lejekontrakterne udløber
- Evt. generationsskifte i familien
- Finansiering
- Tror vi på As Vig og på sommerhus marked generelt





Spørgsmål?

