

Greve den 4. april 2011

Forslag til behandling på

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Mandag den 11. april 2011 – kl. 19.00

Greve Borgerhus, Greveager 9, 2670 Greve

Forslag 5.a – Køb af jordlod

Ejerforeningen Søhusene II, fremsætter hermed følgende forslag til generalforsamlingen den 11. april 2011.

Vi anmoder Grundejerforeningen om at sælge 140 M² fællesareal til udvidelse af haveanlægget i vores fælleshus Olsbækhave 37.

Behovet for denne udvidelse, begrundes i vores ønske om at udstykke fælleshuset og sælge det som bolig. Udvidelsen skal ske, for at imødekomme Kommunens krav til byggeprocent.

Ejerforeningen Søhusene II forslår at vi betaler 44.900 kroner for grundstykket (Beløbets størrelse er kommenteret på særskilt bilag).

Handlen er betinget af Greve Kommunes endelige godkendelse af udstykningen, samt Ejerforeningen Søhusene II's generalforsamlings godkendelse.

Det aftalte beløb betales kontant, senest 30 dage efter, tinglysning af endeligt salg af ejendommen.

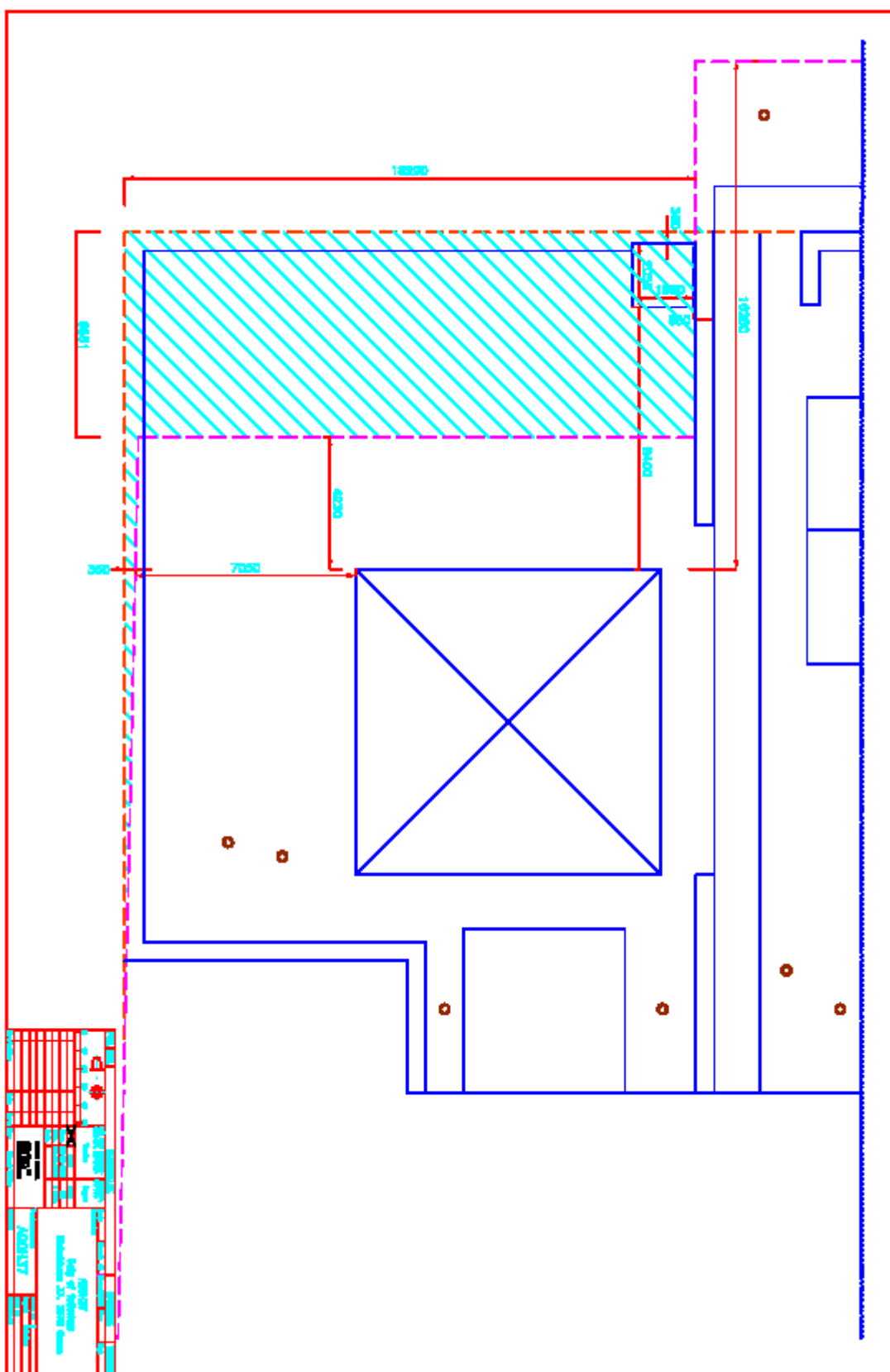
Med venlig hilsen

Ejerforeningen Søhusene II

Bestyrelsen

v/Formand Tom Hansen

Grundejerforeningen Kildebrøndegaard



[illegible]

Grundejerforeningen Kildebrøndegaard



Ejerforeningen Søhusene II's begrundelse for prissætning af købet af 140 M2 fællesareal.

Bilag til vores forslag til generalforsamlingen den 11. april 2011.

Bestyrelsen for ejerforeningen Søhusene II, har nu behandlet vores forslag til prissætning af de 140 M2 fællesareal, som vi ønsker at købe af Gf. Kildebroendegaard, med det formål at udvide vores haveanlæg til fælleshuset Olsbækhave 37.

Vi har som bestyrelsen for Gf. Kildebroendegaard, har bedt os om, indhentet 3 Valuar prissætninger (her vedhæftet).

Alle 3 Valuarer oplyser at opgaven er kompliceret, idet man normal prissætter grunde ud for anvendelsesmuligheden. Det være sig byggegrunde til boligformål, erhvervsformål, anlæg af infrastruktur etc. Da ingen af disse formål kan tages i anvendelse i denne sammenhæng, er de 3 prisforslag baseret på skøn. De 3 Valuarer oplyser at en pris i området af 50-100.000 kr. vil være rimeligt.

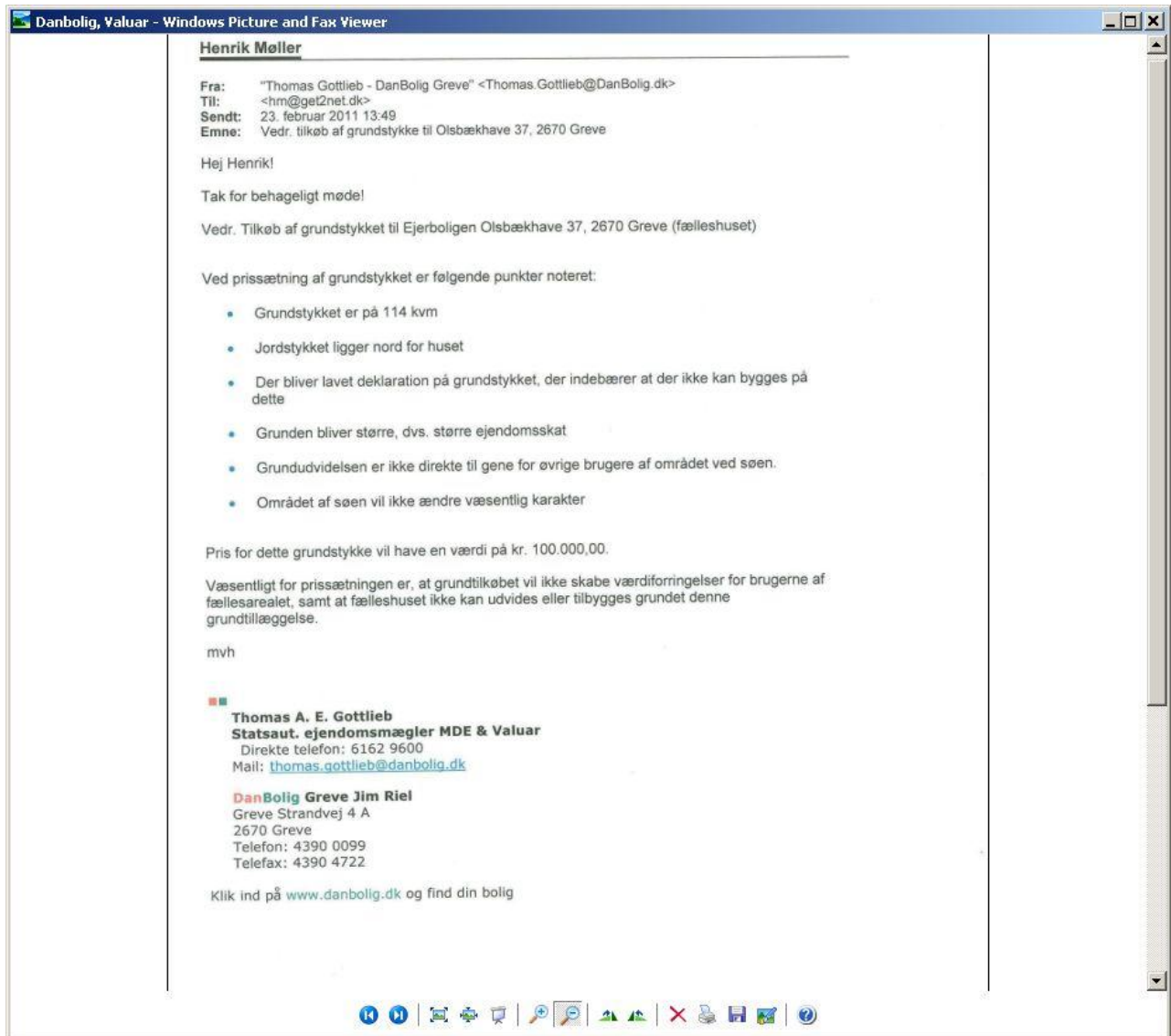
Vi har valgt Landmålerfirmaet Mølbak, til at forestå udarbejdelsen af udstykningsansøgningen. Mølbak oplyser at hvis grundstykket har en værdi på under 45.000 kroner, skal vi kun betale for én udstykning, vi skal ikke oprette et skøde, foretage tinglysninger etc. etc. (dette er en bagatelgrænse, som man på et tidspunkt har fastsat).

Det vil således have stor betydning for økonomien i vores projekt, hvis det vil være muligt at holde købsprisen under disse 45.000 kroner.

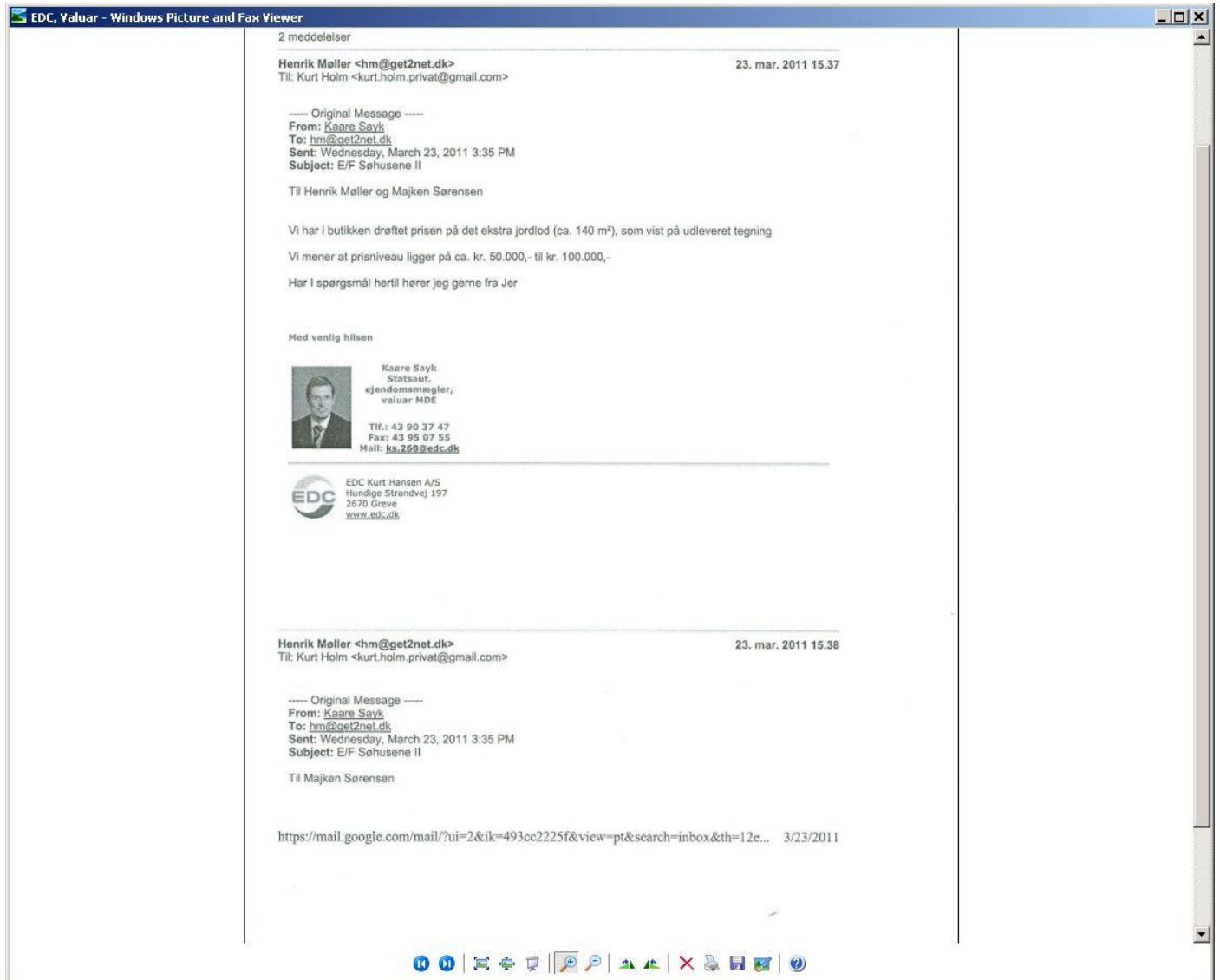
Således tillader vi os at komme med det forslag, at vi køber grundstykket for 44.990 kroner. Dette beløb er i sagens natur i underkanten af førnævnte vurderinger, men vil som ovenfor anført spare os for væsentlige udgifter.

Til jeres orientering, kan vi endvidere oplyse, at vi p.g.a. bygningens ændrede formål, (jf. Greve Kommune) skal lade den omklassificere. I det senest opdaterede bygningsreglement BR10, skal en ejendom ved omklassificering, opdateres til det aktuelle bygningsreglement. Denne lov får i sagens natur meget store konsekvenser for økonomien i dette projekt og kan meget let betyde, at vi skal afhænde ejendommen med tab, i f.t. Den værdi vi betalte, i forbindelse med omdannelsen til ejerboliger.

Grundejerforeningen Kildebrøndegaard



Grundejerforeningen Kildebrøndegaard



Grundejerforeningen Kildebrøndegaard

Home, Valuar - Windows Picture and Fax Viewer

Hej Henrik og Maiken

Hermed en bekræftelse på det vi talte om på mødet i torsdags.

Vi foreslår at udbyde ejendommen til 1,395 mio. og forventer at handle ejendommen imellem 1,1 og 1,3 mio.

Årsagen til ovenstående skal findes i at ejendommen forventeligt skal overholde BR10, som bekræftet af jeres egne undersøgelser på kommunen. En kommende køber vil evt. kunne opnå dispensation på nogle af kravene, men disse kan ikke medregnes som øget udbudspris/forventet handelspris, da det ikke kan forventes at nogen køber ønsker at overtage en risiko for ikke at kunne få dispensationen.

Mht. grunden ser vi ikke den evt. agede grundstørrelse som en afgørende faktor for selve handelsprisen, men mere for om en potentiel køber ønsker at købe ejendommen eller ej.

Prisen på den jord I skal tilkøbe, må i vores beregninger ikke overstige kr. 50.000,-, da i skal lægge prisen på en landmåler oven i jeres pris. En gennemsnitsbetragtning på kvm. prisen på jord, vil i jeres tilfælde ikke overstige 500-600 pr. kvm. inkl. omkostninger til landmåler. En normalpris på en byggegrund er ca. 2.000,- pr. kvm. Prisen for jord der skødes imellem 2 parceller (hvor værdien for begge parter er den samme) ligger på omkring 1.000,- pr. kvm. I jeres tilfælde, hvor jorden ikke repræsenterer nogen nævneværdig værdi for nogen af parterne, vil den, som beskrevet ovenfor, ikke overstige 500-600 kr. pr. kvm.

Vores honorar for opgaven, alt inklusiv, vil lande på ca. 100.000,- inkl. moms.

Jeg håber på et godt og konstruktivt samarbejde med på denne opgave.

Venlig hilsen



Michael Rask
Indehaver
Statsaut. ejendomsmægler og valuar, MDE
Direkte: 44 73 73 64
Mobil: 25 29 09 00

Se vores Internetavis for ejendomme på Sydkysten [Klik her](#)

home Greve
v/Charlotte Normann & Michael Rask a/s
Greve Strandvej 29, 2670 Greve
Tlf.: 43 90 92 00 - Fax: 43 90 92 99
mrask@home.dk - www.home.dk

solgt eller gratis

home

vi vil være din færdigpakke ejendomsmægler

ANBEFALINGEN FRA DANSKE BÅNE EGENHEDER

16-03-2011

