


Rekvireret vurdering - EDC Sauerberg & Gade

Følgende oplysninger afgives hermed i forbindelse med vurdering til ejer foreningen Højgården.

Foreningen::	E/F Højgården
Adresse:	Højgården 2 - 8 - 2770 Kastrup
Fordelingstal:	189/10000
Etablering af 3 sal:	Med 11 nye lejligheder samt 2 nye elevatortårne.
Kort beskrivelse:	Boligkarré fra 1975 opført med st-1- 2 sal. Lejligheder i stuen er med små haver og 1 og 2 sal er med altaner og adgangs forholdene er med trappe opgang til svalegange. Hovedejendommen fremstår i middel stand og det må forventes en del renovering inden for de kommende år.
Opførsel af tagetage:	Såfremt tagetagen udnyttes ifølge fremsendte prospekt og der etableres elevatortårne og der vil ske efter isolering af gavle mv., så vil det have en positiv virkning på gensalg af lejlighederne beliggende på 1 og 2 sal, i det de vil henvende sig til et meget bredere kunde segment. Pris stigning ca. 5 % pr. lejlighed samt en formodentlig kortere salgstider.
Optagelse af fælleslån uden etablering af 3 salen:	Såfremt foreningen optager fælleslån i størrelsen 15 - 16 mil. til renovering, så vil det have en negativ påvirkning på salgspriserne, da det vil påvirke ejer-udgiften betragtelig, og der med vil gøre lejlighederne mindre attraktiv i forhold til tilsvarende udbudte lejligheder til salg.
Forventet prisfald ved optagelse af det store fælleslån:	Det vil skønnes at hver lejlighed kan forvente et fald der vil svare til en 8 - 10 % ud fra nuværende pris niveau, såfremt der optages et stort fælleslån.
Optagelse mindre fælleslån og etablering af 3 sal:	Såfremt der etableres 3 sal og renoveringen gennemføres og at der optages et mindre fælleslån på ca. 5.mil. så vil ejer-udgiften være i et niveau der har en mindre påvirker på salgspriserne , men forvent at der kan forekomme forhandlinger omkring indfrielse af fælleslånet svarende til hver enkelt lejligheds fælleslån ud fra fordelingsstallet. Hvilket kan svare til et prisfald på ca. 2 -3 %. Efter endt renovering vil lejlighederne dog være en mere attraktiv for kommende køber, og en forventeligt kortere salgstider.
Gennemsnit kvm i foreningen:	Foreningen Højgården kan forvente en ca. gennemsnit kvm. pris i foreningen på nuværende tidspunkt på ca. 29.000 til 32.000 pr. kvm, alt efter stand.
Resume:	Etablering af 3 sal: Forventet prisstigning 5 % Optagelse af stort fælleslån: Forventet prisfald 8 - 10 % Optagelse af mindre fælleslån: Der kan forventes et prisfald på ca. 2 - 3 %
Vurderingen fortaget af:	EDC Sauerberg & Gade v/Boye Gade 
Dato: 27-09-2019	