

H/F Baagø forever 😊 infomøde om fremtiden



Plan for mødet 15.8.24

Velkomst v/Rasmus

Status gennemgang v/Charlotte

Snak ved bordene v/bord-anker

Opsamling v/Charlotte

Farvel og på gensyn v/Rasmus

På generalforsamlingen 28.2.2024 blev det besluttet, at vi ville have undersøgt det konkrete tilbud vi har fået om at købe vores grund

Købsudvalget/arbejdsgruppen er:

- > Tobias Schade – Have 35
- > Michael Rex Skov – Have 36
- > Tom Christensen – Have 108
- > Charlotte Fleischer – Have 113

Aktiviteter siden februar:

- > holdt møder med Odense Havn
- > holdt møder med 3 banker
- > holdt møde med Viceborgmesteren
- > rapporteret til Bestyrelsen

Arbejdet er ikke færdigt – dette er blot et statusmøde – så I ved hvad der sker

3 scenarier stod klart for os i arbejdsgruppen

Lejestigning - scenariet

H/F Baagø fortsætter med at leje af Odense Havn til markant højere leje

Normalisering - scenariet

Odense Kommune køber jorden og H/F Baagø normaliseres som øvrige kolonihaver med lokalplaner mv.

Privatisering - scenariet

Købstilbuddet accepteres og vi etablerer en andels- eller en ejerforening

Lejestigning – scenariet: fra 1,03 kr./m² til 40 kr./m²

H/F Baagø fortsætter med at leje af Odense Havn til markant højere leje efter 2029

Nuværende økonomi

1.03 kr./m² i årlig jordleje
Ca. 100.000 m² i areal

103.000 kr./årligt

763 kr./år/have

64 kr./mdl/have

+350 kr./mdl/have t/drift*

Fremtidig økonomi

40 kr./m² i årlig jordleje
Ca. 100.000 m² i areal

4.000.000 kr./år

29.630 kr./år/have

2.470 kr./mdl/have

+350 kr./mdl/have t/drift*

Hvis vi ikke indvilger heri, skal vi jf. lejekontrakten

d. 31.12.2029 kl. 12.00

”Tilbagelevere lejemålet i ryddet stand, fri for løsøre, inventar, tekniske installationer og bygninger”

Fra lejekontrakten

* Inkluderer: jordleje, forsikring, renovation, dræn og drift i øvrigt samt kolonihaveforbundet

3 scenarier stod klart for os i arbejdsgruppen

Lejestigning - scenariet

H/F Baagø fortsætter med at leje af Odense Havn til markant højere leje

Normalisering - scenariet

Odense Kommune køber jorden og H/F Baagø normaliseres som øvrige kolonihaver med lokalplaner mv.

Privatisering - scenariet

Købstilbuddet accepteres og vi etablerer en andels- eller en ejerforening

Normalisering – scenariet: Odense Kommune skal købe jorden

H/F Baagø normaliseres som øvrige kolonihaver økonomisk og med lokalplaner osv.

H/F Baagø lejemodel:

1. H/F Baagø lejer jorden af Odense Havelodsselskab
 2. Som lejer jorden af Odense Kommune
 3. Som igen lejer jorden af Odense Havn
 4. Odense Havn ejes af Odense Kommune
- > auto-opsigelse 2029 uden erstatning og lokalplan

Normal kolonihave lejemodel:

1. H/F Baagø lejer jorden af Odense Havelodsselskab
 2. Som lejer jorden af Odense Kommune
- > Lejtidslejekontrakt med erstatning og lokalplan

Efter dialog vurderes det urealistisk at Odense Kommune vil købe jorden.

Går i modsatte retning og sælger offentlige grunde og bygninger og ønsker privatisering

3 scenarier stod klart for os i arbejdsgruppen

Lejestigning - scenariet

H/F Baagø fortsætter med at leje af Odense Havn til markant højere leje

Normalisering - scenariet

Odense Kommune køber jorden og H/F Baagø normaliseres som øvrige kolonihaver med lokalplaner mv.

Privatisering - scenariet

Købstilbuddet accepteres og vi etablerer en andels- eller en ejerforening

Privatisering – scenariet: købes til markedsværdi som forening

Købstilbuddet accepteres og vi etablerer en andels- eller en ejerforening

Økonomi v/køb - ESTIMAT

Købspris = 10-12 mio. kr.
-> 74.000-88.900 kr./have

Udbetaling (40%)
-> 29.700-35.600 kr./have kontant
- 360-420 kr./mdl/have (10 år finansieret - brutto)

Afdrag (30 årigt lån)
-> 249-299 kr./mdl/have - brutto

Omk. ved 100% finansiering
-> 609-719 kr./mdl./have

Mdl. drift omkostninger *
-> +300 kr./mdl./have

Forudsætninger

Foreningen optager lånene med jorden som sikkerhed

Der tilbydes fuld finansieringsmodel så alle kan komme med over i den nye model

Pris estimeret af Odense Havn, endelig pris fastsættes af valuar og ikke mindst realkreditinstituttets vurderingsperson

NB:
der er tale om høker-beregninger
ikke konkrete tilbud

Er en realistisk mulighed
3 banker vil gerne være med

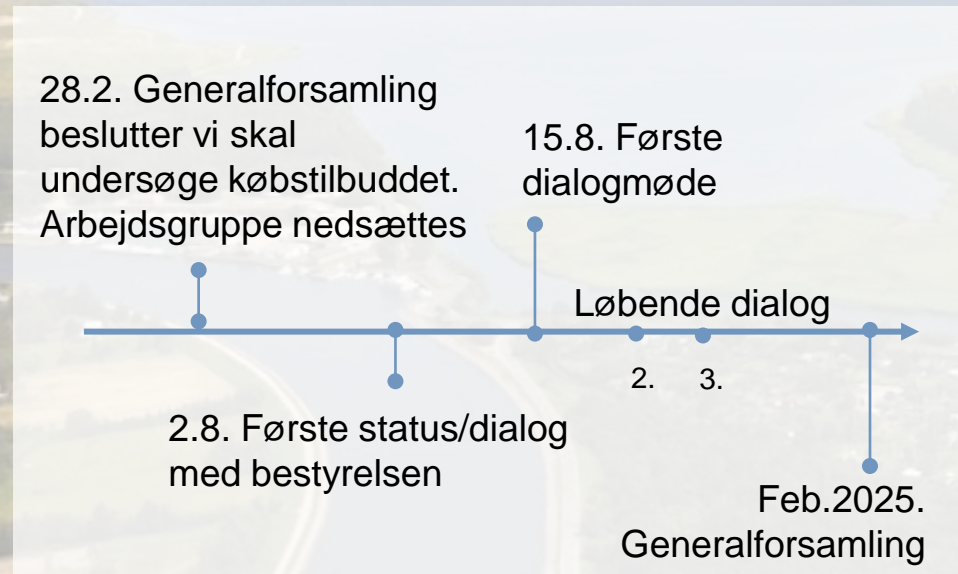
Egebæk er i pt. i gang med det

Kræver at vi sammen skaber en ny forening, et nyt fællesskab, nye vedtægter osv.

Kræver at vi løfter i flok, så alle kan komme godt med videre

- Inkluderer: forsikring, renovation, dræn og drift i øvrigt og eksklusivt kolonihaveforbundet og Odense Havelodsselskab

H/F Baagø – det videre arbejde i købsudvalget



To-do's	Beskrivelse
Indsamling af erfaringer	Hvordan har man gjort andre steder? - Egebæk – etablering af andelshaveforening - Havebyen Mozart – havebyforening, Tiny house living
Risiko afdækning ved køb	- Jordforureningsprøver og evt. krav om oprensning? - Jordlod/matrikel afgrænsning – diger, vej osv. - Kloakering og evt. fremtidige krav herom? - Klimasikring og evt. fremtidige investeringsbehov?
Økonomien	Realkredit vurdering som basis for belåningen Kommunal bank garanti afdækkes EU-kautionser skal også afdækkes Fondsmidler som mulighed – tiny-house-living Konkrete finansieringstilbud
Klimasikring	Hvad er planerne og hvad vil det betyde for os - på kort og lang sigt?
Juridiske perspektiver	Involvering af advokat til at sparre med om hvordan en ejer/andelsforening kunne se ud? Organisering, vedtægter, øgede krav til bestyrelsen, øgede krav/behov for økonomistyring/administration

H/F Baagø forever – to be continued 😊

An aerial photograph showing a large blue bay or inlet on the left, surrounded by green fields and a small town with houses and trees. A road runs along the water's edge. The text 'Opsamling fra vores bord-snakke' is overlaid in a white box in the center.

Opsamling fra vores bord-snakke

Plancher fra bord-dialogerne

GLÆDER

- ♥ Større fællesskab
- ♥ Højere frihedsgrad - selvbestemmelse
- ♥ Hvis vi køber, bliver lånet på et tidspunkt afbetalt
- ♥ U. køb genererer vi en påstået glæde (er det en glæde at være kapitalist?)

Behovninger

- Hvorfor vil Odense Havn at med grunden? Risiko? klima?
- Uventede omkostninger: Uloah, forurening - har det pludselig koste 2.500 kr/md?
- Social ulighed?
- Er vi 100% på at kommunen ikke vil købe?

Muligheder

- Renovere "den gamle mølle"
- Hellere ejers end at leje
- Sikke varighed, undgå opsigelse
- Mere selvbestemmelse
- Tiny House - lokalplan?
- Branding, skabe en god fortælling overfor politikere mv.

Karen 157
Per
Dennis

Tobias + Siv 85
Morten 79
Michael 151
Torben 150

Plancher fra bord-dialogerne

- Hvordan og hvorledes med dem der har en lille økonomi
hvordan er de/blev de stillet
? forhold til køb, mere udvalgte

- Andelskøber: hæfter man sig for hinanden frem over i alt?

- Hvor meget kommer det til at tag om sig økonomiske ud over købet af jord

Blever der forskellige priser på halvårs- og helårsbolig?
Kan man bo herude hele året, hvis vi køber?
Boligværdi ved salg. Positivt er, at man får mere, end man ender med at give.
Skal vi være med i OHS?
Fordelen og ulemper herved.
Kan det passe, at ansvaret for jordens forurening ligger ved os?
Hvis jorden er forurenet, hvad er en konkret ~~plan~~ plan så?
Er der mulighed for at høre Egebøks nuværende model?
Kan man købe sin egen grund ud på egen us, hvis man har midler eller andre muligheder?
Hvordan hjælper vi dem, der evt. bliver utrygge af dette?
Hvordan sikrer vi folk med lille økonomi?
Hvis det bliver privatiseret, skal der så laves forskellige ting (astaltering, belysning) og et hav af regler, fordi vi ikke "bare" er en forening?
Hvilke udgifter er forbundne med klimasikring?
Har I tanke på at holde jævnlige møder for at undgå stress i kroge.

- Lillestøffen inspiration

- Spildvand / PUMPAJING

- SKOV - PILEANLÆG
KLOAK

- EJENDOMS SKAT

- BOLIGSTØTTE

JORDBEVÆJNING

% - HAVENS SÆLSKAB

+ ORDENTLIGE DRÆN

+ BOPÆLS PULGT

+ PILEANLÆG T/KLOAK

Plancher fra bord-dialogerne

① BORD #1

HVAD KLØDER I MAJEN LIGE NU?
(HVAD BEKYMRER JER?)

- HAR LØBETSTIGNINGEN FRA DKE 1 TIL 40
HOLD I VIRKELIGHEDEN
- EKSPERTHJÆLP (NU)?
- MANGEL PÅ PÅTÆK
- UDREDNING AF VORES HUSE #3

ANSVAR
BØRSKAB
SCENARIE

② HVAD GLÆDER I JER TIL?
(HVILKE MØJLIGHEDER SER I?)

- GOD INVESTERING (HVIS MAN
HAR PÅGENE) SULGE MAN HOLLAND
PÅ AT SHIPPE
- VI BESTEMMER SELV HVEM,
DER KOMMER IND I FORENINGEN
- KONSEKVENS AF VEDTÆGTER
- MØJLIGHED FOR KLØBERING
- HELÅRSBEBOELSE (EJENDOMSSKATTER)

Hvad glæder vi os til:
Til det hele er
afklaret
Højere grad af firtal

Hvad bekymrer os lige
nu? Usikkerhed om
Pris og økonomi.
Bekymret for
kolonihave anden.
Hvad hvis alle ikke
vil købe.

BEKYMRINGER:

- DIGET / STORMFLOD
- EJENDOMSSKATTER?
- GRUNDFERDISKATTER
- LOKALPLAN... HVAD MÅ / SKAL DER BYGGES
- UVISSED FOR FREMTIDEN

BEKYMRINGER

- * Økonomi - kan alle være med?!
↳ Skal være en forening med plads til alle!
- * Hvad sker der efter d. 31/12 '29
- * Er prisen stærk? evt. forening. Hvem ejer problemet? → Skal betale for kost/rent af jord
- * Kommer processen til at splitte foreningen?
- * Hvem har / får ansvaret for kapitalisering?
- * Skal der kløberes, eller må vi beholde vores forke? → Uklarhed...
- * Hvordan foregår afbetaling af lån + forb. m. salg?
- * Hvad hvis en anden køber betyder højere end os?