

Køb af kolonihaveforening

5 meddelelser

Charlotte Fleischer <[REDACTED]@gmail.com>

Til: [REDACTED]@al-bank.dk

21. juli 2024 kl. 13.57

Cc: Tobias Schade <[REDACTED]@gmail.com>

Kære Arbejdernes Landsbank,

Vi skriver til jer på vegne af Baagø Haveforening, fordi vi hører at I er ved at hjælpe H/F Egebæk i Odense med at købe deres jord af Odense Havn, og vi står i samme situation 😊

Vi er en kolonihaveforening med 135 havelodder beliggende i Odense C og har siden foreningens stiftelse i 1942 lejet grunden af Odense Havn.

Vi er nu blevet præsenteret med et tilbud om at købe vores ca. 100.000 m² store grund til en attraktiv pris på ca. 12 millioner kroner.

Det svarer til en pris på ca. 120 kr/m². Til sammenligning sælger en tom fritidsgrund på Fyn til ca. 500 kr/m² og nye parcelhusgrunde i udkanten af Odense til ca. 1.000 kr/m².

Vi er stadig i de tidlige stadier af denne proces og ønsker som noget af det første at undersøge vores muligheder for finansiering.

Derfor er vi interesserede i at høre, hvilke lånemodeller I kan tilbyde, samt hvilke omkostninger og vilkår der vil være forbundet med disse.

Vi har i foreningen en sund økonomi, alle havelodder er lejet ud, de nyere huse sælger til Kolonihaveforbundets maksimale vurdering på omkring en halv million og foreningen har ingen økonomiske udeståender.

Hvis I kan dele nogle eksempler fx. H/F Egebæks tilbud eller andre kunder, som har taget samme rejse, er vi meget interesserede, så vi kan lære af det.

På forhånd tak for jeres tid og hjælp. Vi ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen,

Købsudvalget

Baagø Haveforening

[Østre Dæmning 2, 5000 Odense C](#)

CVR-nr 32918069

Hilsen
Charlotte Fleischer
Telefon: [REDACTED]
e-mail [REDACTED]

Charlotte Fleischer <[REDACTED]@gmail.com>
Til: Lars Dolleris <[REDACTED]@al-bank.dk>
Cc: Tobias Schade <[REDACTED]@gmail.com>, Michael Skov <[REDACTED]>, Tom Christensen <[REDACTED]@gmail.com>

30. juli 2024 kl. 22.50

Hej Lars,

Tak for et rigtig godt møde i dag, hvor vi blev meget klogere :-)

Her lige de hovedpunkter jeg noterede mig undervejs.

Finansiering:

- 40% kan dækkes af realkredit (Totalkredit eller DLR) Egebæk her fået 40% med løbetid på 30 år
- Resten kan dækkes med banklån 25 år (så der er en buffer) med fast rente og afdrag

Høker-beregning:

- 4,8 mio 29.500 kr/mdl RK og 7,5 mio 55.000 kr/mdl banklån = 85.000 kr/mdl
- fratrukket 109.000 kr i årlig betaling til havelodsselskabet giver det en betaling på 600 kr/mdl/have
- Lars vender tilbage med konkret beregning/overslag

Del indfrielse:

- det er muligt at nogle haver betaler "up front" mens andre betaler løbende men så til enhver tid kan indfri
- et obs-punkt her er at det er kasserer, som skal håndtere dette store stykke arbejde med opkrævningerne
- anbefaler at man får en ekstern administrator fx. Domhusgården, HG eller Fokus advokater til at håndtere opkrævningen

Friværdi:

- det er muligt at kunne låne i sin friværdi i havehuset (vi har boliger vurderet til +500.000 kr) til at købe grunden, hvor sikkerheden er det enkelt lod og hus
- Lars skal lige undersøge endeligt og vender tilbage herom

SKAT:

- få styr på om vedtægterne berettiger til at man kan trække renteudgifterne fra personligt ved optagelse af et fælles lån, da der er personlig hæftelse
- vi skal skrive til SKAT og høre herom

Kloakering:

- kan vi blive undtaget for krav om kloakering - så vi kan minimere denne risiko om et efterfølgende krav herom
- Egebæk har vist fået en sådan garanti skriftlig, da der ikke er lokalplaner
- Lars vender tilbage med yderligere info herom

Klima:

- sikre at det er kommunen som bliver ansvarlig for digerne, vejen og åen, så denne risiko minimeres og der ikke kommer krav herom senere

Forurening:

- få afdækket status så der igen ikke kommer efterfølgende krav om oprensning

Dialog/beboer involvering:

- kom i gang hurtigst muligt og inddrag foreningens beboere, så der er tid til at tale det godt igennem
- Lars deltog i et dialogmøde/Generalforsamling i Egebæk

Lad mig endelig vide, hvis der er noget, jeg har misset :-)

Vi aftalte, at du ud over ovenstående også ville undersøge, hvilke advokater der er erfarne i etablering af sådanne foreninger, så vi kan række ud til denne :-)

Og kunne du måske hjælpe os med en rækkefølge i hvad der vil være klogest at tage fat i først?

Tusind tak :-)

Hilsen
H/F Baagø købsudvalget /Charlotte