

Lån til køb af vores kolonihaveforenings grund

15 meddelelser

Tobias Schade [redacted]@gmail.com>

Til: [redacted]@merkur.dk

17. juli 2024 kl. 00.13

Kære Merkur Andelskasse,

Vi skriver til jer på vegne af Baagø Haveforening, fordi vi kan læse, at I er specialiserede i netop kolonihaver og alternative boformer.

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 med os af andre kunder, som har taget samme rejse, er vi meget interesserede.

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

[redacted]@merkur.dk>

Til: "tbschade@gmail.com" <tbschade@gmail.com>

19. juli 2024 kl. 10.48

Hej Torben,

Det lyder da meget interessant. Og, umiddelbart ligner det en fornuftig pris.

Jeg har naturligvis et par spørgsmål 🤔 vil det være muligt at tale sammen via teams eller telefon?

Herunder lister jeg lige en masse op til dig/jer så der lidt at tænke over inden vi eventuelt taler sammen.

Vi har flere muligheder ifht. finansieringsdelen:

- DLR kredit
- Nykredit

- Merkur InvestEU anlægs lån
 - garantistillelse af Den europæiske investeringsbank
 - medfører en lavere rente end uden garanti
 - et variabelt forrentet lån
- En kombination af realkredit og bankfinansiering

Der skal dog altid betales en vis andel i egenfinansiering fra foreningen.

Der vil med 100% sikkerhed komme en højere 'årligleje' / årligbetaling for de 135 lod-ejerne.

Der kommer en højere risiko ved at ejer

- Hvad med vandstanden
 - Dræn
- Regn / vejrlig
- Fremtidig jordforurening
- Osv osv...

Der vil være et minimumskrav til Købsbeslutningen... Der kræves en generalforsamling med minimum 2/3 beslutning

Sikkerhedsstillelse?

Bestyrelsen bliver de reelle ejere og får en 'tungere' rolle

Der kommer øget krav til revision, årsrapport, budget og årlige opfølgninger

Du er velkommen til at ringe eller skrive tilbage. Vil glæde mig til at samarbejde med jer.

Venlig hilsen


Senior Erhvervsrådgiver

@merkur.dk, Direkte: 

De Mezas vej 1-3, 8000 Aarhus · Telefon 70272706 · CVR 24255689 · www.merkur.dk

Fra: Tobias Schade <@gmail.com>

Sendt: 17. juli 2024 00:13

Til: @merkur.dk>

Emne: Lån til køb af vores kolonihaveforenings grund

Hej Leander :-)

Tak for et rigtig godt møde i går, hvor vi blev meget klogere.

Her lige de hovedpunkter vi noterede os undervejs i mødet:

- Forurening

- stikprøver skal tages og evt. fremtidige krav om oprensning afdækkes - en forudsætning for videre dialog og vurdering

- Jordlod/matrikel afgrænsning

- tænk i risiko minimering fx. køb ikke diger, vej mv. som kan pålægge os yderligere omkostninger

- Realkredit vurdering

- som ikke nødvendigvis matcher købsprisen men sagtens kan ligge lavere, og som er styrende for, hvad vi kan låne

- Finansiering

- max 70% kan lånes dom realkredit men realistisk er 50%

- ved RK lån baseret på vurdering på 10 mio og tilhørende banklån vil rente og afdrag løbe op i ca. 850.000 kr/årligt svarende til 6.300 kr/have

- Kommunegaranti

- positivt, men vi skal sikre at garantien træder tilbage i prioriteringsrækken til fordel for bank og realkredit

- Klima krav

- vær skarp på hvilke løsninger der er under udvikling og sikre at der er kommunal forpligtelser både langs vandet/digerne

- EU-kaution

- Merkur kan sikre en EU kaution på 80% hvilket kan give lavere renter

- Fondsmidler

- Kan søges hvis vi i projektet kan gøre noget, som vil komme hele Odense til gode

- Bestyrelsen

- indgår i kreditvurderingen selvstændigt og der tildes point fx. for deltagelse fra revisor, jurist, kommunikator osv. - diversitet er vigtigt

Er der noget vi mangler/har overset eller tænker du også det dækker meget godt?

Vil du uddybe den beregning/høker du lavede, som gav de 6.300 kr/have (vi er 135 haveejere og grunden vi vil købe er på ca. 100.000 kvm.)?

Og vil du lave en prioriteret liste over de næste skridt, som vi bør tage inden næste dialog?

Hilsen

Købsudvalget i H/F Baagø

tirs. 30. jul. 2024 kl. 12.01 skrev Tobias Schade [redacted]@gmail.com>:

Hej Leander

Vi ser frem til mødet 13:00 i dag. Det bliver Charlotte som kommer til at føre ordet fra vores side, da jeg har lidt migræne.

Vores 2 andre medlemmer i udvalget, Michael og Tom, vil om muligt forsøge at deltage i mødet. Har du mulighed for at invitere dem?

Til: [redacted]@merkur.dk>
Cc: Charlotte Fleischer [redacted]@gmail.com>, Michael Skov [redacted], Tobias Schade [redacted]@gmail.com>

Hej Leander,

Jo vi snakkede igår også om kloakering.

Jeg nævnte, at Odense Kommune anslog at pris for kloakering i vores område vil være astronomisk da den skal graves ned i diget hvilket ikke er rentabelt.

I den forbindelse skal vi have på skrift fra Kommunen at der ikke kommer et krav om tvunget kloakering.

Det tror jeg godt vi kan få på skrift 😊

Med venlig hilsen, Vennlig hilsen, Best regards, Mit freundliche grüssen

Tom Christensen, MScIT

[redacted] 5000 Odense C, Danmark

Mobile: [redacted]

Private mail: [redacted]@gmail.com

ons. 31. jul. 2024 kl. 13.23 skrev [redacted]@merkur.dk>:

Hej,

Et vigtigt emne vi ikke berørte. Hvordan står det til med kloakering i jeres haveforening?

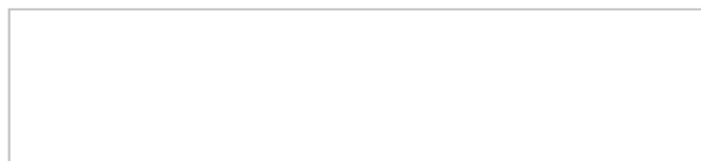
Mange steder i Danmark, er der de sidste år stillet krav om kloakering i hele haveforeningen (dem har vi efterhånden finansieret en del af da de pludselig skulle leve op til byens krav... hvordan er jeres på det punkt?)

Jeg må indrømme, at inden vi 'putter' for meget tid/arbejdskraft ind i jeres købsmulighed/sag... så har jeg/Merkur behov for en form for tilkendegivelse af fremtidigt bankforhold... ellers ender jeg med at lave en masse for jer og I vælger 'bare' et andet pengeinstitut, og det er ikke særlig besnærende.

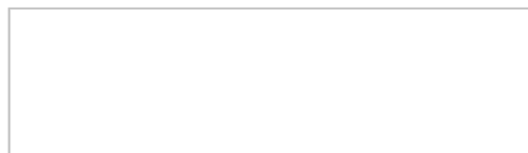
Venlig hilsen

[redacted]
Senior Erhvervsrådgiver

[redacted]@merkur.dk, Direkte: [redacted]



De Mezas vej 1-3, 8000 Aarhus · Telefon 70272706 · CVR 24255689 · www.merkur.dk



Fra: Charlotte Fleischer [redacted]@gmail.com>

Sendt: 31. juli 2024 12:52

Til: Tobias Schade <[redacted]@gmail.com>

Cc: [redacted]@merkur.dk>; Michael Skov [redacted]; Tom Christensen

[redacted]@gmail.com>

Emne: Re: Lån til køb af vores kolonihaveforenings grund