

Referat: 3. infomøde om fremtidens H/F Baagø

H/F Baagø forever 😊

15. oktober 2024

Der er optaget en video af mødet, som kan ses her:

<https://vimeo.com/1020544807/5d967dc9ff?share=copy>

Udvalget

- Tobias Schade (have 35)
- Michael Rex Skov (have 36)
- Tom Christensen (have 108)
- Charlotte Fleischer (have 113)

Referent

- Jette Duus (have 71)

På mødet gennemgås to emner

1. Besvarelser og status på spørgeskemaundersøgelsen v. købsudvalget
2. Finansiering af et køb v. Lars Dolleris fra Arbejdernes Landsbank.

Emne 1: Besvarelser og status på spørgeskemaundersøgelsen.

41 medlemmer har besvaret spørgeskemaet, dvs. næsten 1/3 af havens medlemmer.

Følgende emner går igen i besvarelserne

- Et stærkt og rummeligt fællesskab
- Et grønt åndehul hvor kolonihaveånden bevares
- En stabil økonomi og ledelse
- Engagement blandt alle medlemmer
- Plads til forskellighed
- En have hvor reglerne følges
- En grøn og bæredygtig profil

Besvarelser af økonomi-delen gennemgås

- 87% svarer at de ville have råd til at betale ca. 1.000 kr. pr. måned ved et fremtidigt lån.
- 71% svarer ja til, at foreningen bør begynde at spare mere op, mens 29% svarer nej.
- Hvis ca. 30 medlemmer betaler for deres grund med det samme, kan det muligvis gøre fælleslånet billigere for de øvrige medlemmer.
- 51% svarer, at de er villige til at betale købesummen med det samme, mens 49% svarer nej.
- 78% er positive overfor et køb, mens 9% er negative overfor et køb.
- 95% føler sig godt informeret, mens 3% ikke føler sig godt informeret.
- 97% har tillid til udvalgets arbejde, mens 0% ikke har tillid.

Bemærk at de resterende procenter er hverken for eller imod.

Spørgeskemaundersøgelsen viser også, at der fortsat er ønske om at udvalget skal arbejde videre med muligheden for at Odense Kommune køber grunden. Købsudvalget afventer stadig svar fra Odense Kommune herom, men håber på at kunne give mere information på næste infomøde.

Spørgsmål fra medlemmer

1) Spørgsmål fra medlem: Hvornår udløber den nuværende lejekontrakt? Og hvis Odense kommune ønsker at købe foreningen, skal de tilbagekøbe denne af Odense Havn?

Svar fra udvalget: Lejekontrakten udløber januar 2029. Ja, Odense Havn og Odense Kommune er to separate enheder.

2) Spørgsmål fra medlem: Hvornår er der deadline for at besvare spørgeskemaundersøgelsen?

Svar fra udvalget: Der er pt. ikke nogen udløbsdato, men udvalget følger op på de indkomne besvarelser ved næste infomøde.

Kommentar fra udvalget: Der vil også være mulighed for at få hjælp til at svare på spørgeskemaundersøgelsen i dag efter mødet, hvis man har brug for teknisk hjælp hertil.

Emne 2: Lars fra Arbejdernes Landsbank er gæst og vil besvare de spørgsmål vi har ift. oprettelse af privat forening og lånemuligheder.

Lars gør opmærksom på, at de beregninger der er lavet, er høkerberegninger, da vi endnu ikke kender den endelige købspris.

Lånet optages af foreningen og vil typisk have en løbetid op til 30 år. Lånet vil typisk være delt op i et realkreditlån med fast rente og et banklån med variabel rente. Foreningens vedtægter bestemmer, hvordan man hæfter. Alt dette besluttet og godkendes på en generalforsamling.

3) Spørgsmål fra medlem: Hvis man betaler sin andel på ca. 80.000 kr. ved privatisering, bliver man så også opkrævet et månedligt afdrag?

Svar fra udvalget: Nej, men selvom man betaler sin andel fuldt ud, vil der stadig være tale om fællesudgifter som vi kender i dag, udgifter til daglig drift i foreningen osv..

4) Spørgsmål fra medlem: Hvem betaler for fællesområdet, veje og grønne områder?

Svar fra udvalg: Det gør vi i fællesskab. Foreningen ejer grunden og den enkelte ejer sit hus, som vi kender det i dag. Vi skal sammen finde ud af, hvem der betaler, hvor stor en del af hvad, hvilket skal tages op på en generalforsamling.

Bestyrelsen tilføjer: I en privat andelskolonihaveforening ejer medlemmerne typisk deres egne kolonihavehuse, men selve jorden som husene står på ejes kollektivt af andelsforeningen. Dette betyder, at imens hvert medlem har fuld ejerskab over deres hus, er grunden fælleseje gennem foreningen, og ingen ejer en specifik parceljord individuelt.

5) Spørgsmål fra medlem: Hvad gør vi, hvis man køber grunden og efter det ønsker at sælge sin have? Hvordan ordner vi det med den nye haveejer?

Svar fra udvalget: Der skal træffes beslutning om hvordan vi overtager lån på grunden. Lars fra Arbejdernes Landsbank tilføjer, at en bank ser på foreningens økonomi, ikke den enkeltes økonomi. Den nye køber kan overtage lånet eller betale sin andel fuldt ud, det skal vi bestemme sammen.

6) Spørgsmål fra medlem: Har banken en holdning til, hvordan og om der kloakeres i området?

Svar fra Arbejdernes Landsbank: Banken har ingen holdning til, hvordan kloakering skal foregå. Bankens interesse går på, om foreningen risikerer at blive pålagt en ekstra omkostning til kloakering, som det er tilfældet for nogle foreninger i kommunen.

Udvalget tilføjer: Udvalget har bedt om og har netop modtaget skriftlig bekræftelse fra Odense Kommune om, at der ikke skal kloakeres i området inden for nærmere fremtid.

Bestyrelsen tilføjer: Bestyrelsen er ved at indsamle oplysninger fra kommunen om, at alle huse med vandskylende toilet og bad har fået indlagt en godkendt samletank. Har man ikke fået indlagt en godkendt samletank eller har man glemt at godkende den hos kommunen, er det nu, at man skal gøre det. Der tages naturligvis højde for, at huse med campingtoilet og en dunk under håndvasken, ikke behøver samletank.

7) Spørgsmål fra medlem: Er den månedlige ydelse ved et lån fradragsberettiget?

Svar fra Arbejdernes Landsbank: Hvis foreningen sørger for at få vedtægterne godkendt hos SKAT, vil låneudgifterne være fradragsberettiget.

8) Spørgsmål fra medlem: Hvad kan I som bank tilbyde netop os, som andre banker ikke kan?

Svar fra Arbejdernes Landsbank: Arbejdernes Landsbank har konkret erfaring med at finansiere lignende foreningskøb - f.eks. H/F Egebæk og har generelt stor erfaring med frivilligt drevne foreninger.

9) Spørgsmål fra medlem: En gruppe medlemmer gør opmærksom på, at grunden er lavbundsjord og bemærker, at gennemsnitsprisen for lavbundsjord er 180.000 kr. pr. hektar. Medlemmet argumenterer for, at prisen for vores grund derfor burde være 1.360.000 kr. Medlemmer spørger, hvorfor salgsprisen fra Odense Havn er på 10 millioner?

Svar fra udvalget: Prisen på 10 millioner, er det købstilbud, som vi har fået fra Odense Havn og er den pris, vi lige nu kender og som vi kan forholde os til. Vi kan på et senere tidspunkt forhandle om prisen og her er det relevant at tage disse informationer med. Realkreditinstituttet vil også komme med en ekstern vurdering af grunden, som vil forventer også vil tage højde herfor.

10) Spørgsmål fra medlem: Hvor meget jord vil vi købe? Er det kun havejorden eller også de omkringliggende områder? Vil det medføre ekstra vedligehold?

Svar fra udvalget: Det skal vi beslutte sammen, men udgangspunktet for købstilbuddet er, at vi køber den jord, som vi lige nu lejer. I spørgeskemaundersøgelsen udtrykkes der forskellige holdninger til et medkøb af skoven. Det er tydeligt, at størstedelen ønsker at bevare fællesskabet og grunden med haverne, først og fremmest. Udvalget bemærker, at vi bør gøre os nogle strategiske overvejelser i forhold til at overtage pumpehuset, som holder vores forening tør.

11) Spørgsmål fra medlemmerne: Hvad gør vi for at sikre os mod fremtidig oversvømmelse af digerne?

Svar fra udvalget: Udvalget foreslår, at vi på næste generalforsamling nedsætter et udvalg, som undersøger den udfordring, vi har omkring vand og vandstigning i fremtiden.

Svar fra udvalget: På en generalforsamling skal vi i fællesskab beslutte, hvor meget vi vil låne og vi kan f.eks. vælge at låne et ekstra beløb til at sikre os mod disse udfordringer, som H/F Egebæk har gjort.

Medlem tilføjer: Odense Kommune har tegnet forskellige løsninger på vandstigningsudfordringerne, helt frem til 2050. Medlemmet opfordrer alle til at læse med på Odense Kommunes hjemmeside og på den måde få indsigt i de klimaudfordringer og løsninger, der indtil nu allerede er tænkt.

12) Spørgsmål fra medlem: Hvordan sælger man sin grund, når dele af lånet er tilbagebetalt?

Svar fra Arbejdernes Landsbank: Køber kan overtage lånet eller betale andelen fuldt ud. Beløbet man har betalt lægges oven i salgsprisen, således får den nuværende husejer sin opsparing tilbage ved salg.

13) Spørgsmål fra medlem: Ved vi hvordan Odense Havn er nået frem til prisen på grunden. Hvorfor har vi først fået tilbuddet nu?

Svar fra bestyrelsen: Det ved vi ikke. Bestyrelsesmedlem svarer, at vi ikke ved meget om det, men vi forstår

at der er lavet en vurdering for 4 år siden, hvilket vi ved fordi det var dengang H/F Egebæk også fik en vurdering og købstilbud på deres grund. Dengang var det ikke relevant for os, og der var heller ikke interesse for det dengang, for vi vidste ikke at Odense Havn ikke ville forlænge vores kontrakt på de samme vilkår. Så snart bestyrelsen hørte herom, blev der ved generalforsamlingen i år nedsat et arbejdsudvalg, som skulle undersøge et køb nærmere. Tilbuddet og prisen er derfor et beløb vi kender fra tidligere.
Tilføjelse fra bestyrelsen: H/F Egebæk finder ud af tidligere end os, at deres lejekontrakt ikke kan forlænges.
Tilføjelse fra udvalg: Vi har været i dialog med Odense Havn og årsagen til, at de ikke ønsker at forlænge lejekontrakten er, at det ikke er en god forretning for dem, da de tjener for lidt på det..

14) Spørgsmål fra medlem: Hvad er forskellen på en andelsforening og en ejerforening, og hvilken skal vi vælge til vores forening?

Svar fra udvalg: Det er noget af det, som udvalget skal undersøge nærmere, og som vi endnu ikke har nået. Når vi ved det er det noget vi sammen skal træffe beslutninger om.

15) Spørgsmål fra medlem: Er en andelsforening det samme, som en andelsforening andre steder, i fx boligområder, eller er det anderledes for en haveforening som os?

Svar fra udvalg: Det er på nuværende tidspunkt svært at svare på de juridiske spørgsmål for os, men det skal undersøges.

16) Spørgsmål fra medlem: Hvor lang tid har vi til at være klar til et reelt køb?

Svar fra udvalg: H/F Egebæk har arbejdet længe med købet, og hvis vi kigger på deres arbejde, er det en god idé, at vi skynder os langsomt. Der er, som de spørgsmålene viser, stadig mange ting vi skal have afklaret.

17) Spørgsmål fra medlem: Kan vi forberede noget inden kontrakten udløber?

Svar fra udvalg: Ja, der er meget, vi kan gøre. Vi skal bl.a. have en separat pris på jorden. Egebæk har sparet 2,5 millioner op, og er i foråret, som det ser ud nu, klar til et køb. Vi kan gøre os overvejelser over lignende forberedelser.

Forslag fra medlem: Lad os begynde at spare penge op allerede nu, som bliver låst til et fremtidigt køb.

Svar fra udvalg: Et sådant forslag ville være rigtig godt at stemme om til den kommende generalforsamling.

18) Spørgsmål fra medlem: Hvad gør vi nu, hvor haven lukker ned, går arbejdet i stå frem til foråret?

Svar fra udvalg: Udvalget fortsætter arbejdet over vinteren, og vi forventer at have forslag klar til afstemning på vores generalforsamling afhængigt af, hvad vi finder ud af.

Tilføjelse fra bestyrelsen: Vedr. opsparing skal det undersøges hvordan man kan opspare store summer i en forening, da der er regler mod det.

Tilføjelse fra Arbejdernes Landsbank: Der kan muligvis laves en fond lignende ordning, hvor en opsparing kan klares.

Afsluttende besked fra bestyrelsen: Der skal bruges hjælpende hænder til nedtagning af teltet søndag d. 3. november. Bestyrelsen håber, at se så mange som muligt til at hjælpe med dette.

Tak for i dag!

Henvisninger:

- Medlemsundersøgelsen findes på forsiden af foreningens hjemmeside.
- Materiale fra udvalget uploades løbende til foreningens hjemmeside under 'Øvrige dokumenter'.
- Her finder man bl.a. en FAQ på 15 sider, som giver svar på mange spørgsmål fra medlemmerne.