



Grundejerforeningen Lungshave

Formand: Flemming Jørgensen
Georg Brandes Vej 45, 4700 Næstved/
Lungsbæk 12
Tlf. 2088 8898, e-mail: fljo@stofanet.dk
www.lungshave.dk

Orientering 10.12.2019

Salg af lejede grunde

Som omtalt i orienteringsbrevet af 20.09.2019, har Næstved Havn og Næstved Byråd gennem de sidste par år overvejet at flytte havnen fra tæt ved Næstveds centrum til Ydernæs ved kanalens udmunding.

Til delvis finansiering af projektet har Næstved Havn orienteret os om, at Havnen overvejer at få sat skub i salget af sommerhusgrundene på bl.a. Lungshave.

På et møde den 05.12.2019 har Havnen kort orienteret om de nærmere planer for salget af grunde.

Per Liljegren fra EDC i Karrebæksminde har på egen hånd foretaget vurdering af de priser, EDC mener er markedsprisen og har efterfølgende tilbudt Havnen assistance i forbindelse med det forestående salg af grunde til lejere, der ønsker at købe. Havnen har takket ja til tilbuddet.

Havnebestyrelsen vil behandle salgsmaterialet på bestyrelsesmødet den 20.12.2019 I hovedtræk forventes planerne at se således ud:

I begyndelse af januar udsender Næstved Havn et tilbud til alle lejere om køb af deres lejede grunde. Hver enkelt lejer vil få tilsendt tilbuddet på netop hans/hendes grund – og altså ikke en oversigt over alle priser

En udarbejdet købsaftale vil blive vedlagt tilbuddet.

Havnen betaler advokatomkostninger i forbindelse med handelen, køber betaler tinglysningsafgifter.

Ejendomsrådgiver Per Liljegren modtager fra Havnen et honorar pr. solgt grund.

Prisen vil ligge 30-40% lavere end de tidligere tilbudte priser (efter den generelle nedsættelse på 10%), dog vil enkelte grunde blive nedsat med en mindre procent, men alle grunde bliver nedsat. Eks.: En grund, der ved Havnens første tilbud i 2010 blev prissat til 1 mio. kr. blev i 2011 nedsat med 10% til 900.000 kr. Den bliver nu nedsat med yderligere 30-40% til et sted mellem 630.000 kr. og 540.000.

Havnens tilbud vil være gældende i to måneder fra fremsendelsen.

Per Liljegreen vil vederlagsfrit rådgive interesserede købere – men som mægler er han sælgers mand.

Per Liljegren vil også i samarbejde med bank/realkredit udarbejde et finansieringsforslag for købere med behov for finansiering. Han har allerede hentet tingsbogsoplysninger om alle hæftelser på grundene. Det står naturligvis den enkelte køber frit for at vælge bank/realkreditinstitut.

Også grundejerforeningen ved formand Flemming Jørgensen yder vejledning, hvis det ønskes, men når de endelige tilbud foreligger, planlægger vi at afholde et møde for alle interesserede. Så får alle den samme orientering.

Opmærksomheden henledes på, at lejerne kan fortsætte som lejere på de nuværende betingelser. Der er således ingen pligt til at købe grunden. For de fleste lejere er der en restløbetid på lejeaftalen på 30 år, og ingen har under 25 år.

Købere af grunde skal også være opmærksomme på, at de ved køb overtager Havnens halvdel af betalingen for digeprojektet inkl. den fremtidige drift af digelauget, skønnet i alt ekstra 1.000 - 1.500 kr. pr. år i 20 år.

Et køb af grunden vil forøge ejendomsværdiskatten. P.t. betaler lejere kun ejendomsværdiskat af deres huse. Ved et køb betales ejendomsværdiskat af både hus og grund. De nye ejendomsbeskatningsregler kendes endnu ikke, men et gæt kunne være en ekstra årlig skat på ca. 800 kr. for de billigste grunde og ca. 2.500 kr. for de dyreste. Ud over ejendomsværdiskat betales også ejendomsskat, men den betales allerede nu af lejerne – så ingen ændring her.

Digeprojektet inkl. bidragsfordeling

Digeprojektet er som bekendt blevet forsinket mange gange. Efter de seneste forsinkelser kan en tidsplan se således ud:

Udkast til miljørapport primo december 2019

Niras afleverer beskrivelse inkl. partsfordeling ca. 10.12.2019.

Projektet behandles af Næstved Byråd i januar/februar 2020, herefter 8 ugers høring.

Byrådsbeslutning i maj, herefter 4 ugers høring.

Klager har opsættende virkning – og der er næppe tvivl om, at klager vil komme. Sagsbehandlingstiden er p.t. 6-7 måneder.

Alt i alt tidligst start på byggeriet medio 2021.

Brolukning

Næstved kommune holdt den 20.11. i Herlufsholmhallen et velbesøgt møde om brolukningen i forbindelse med broens reovering. Orientering er udsendt til alle grundejere/-lejere.

Der var på mødet mange indvendinger vedr. bl.a. tidspunktet (uge 37-40, dvs. 07.09.-04.10), alternative tekniske løsninger, beredskab, parkering og transport.

Fællesudvalget (alle grundejerforeningerne på Lungshave/Enø) har drøftet en fælles holdning til projektet. Der var her fuld enighed om, at de vigtigste prioriteringer er maks. 4 ugers lukkeperiode og sikring af en kvalitet af reoveringen, der giver en lang holdbarhed. Disse forhold vurderes at være vigtigere end en forskydning af projektet fra september til oktober.

Hvis byggeperioden rykkes, vil byggetiden blive 1-2 uger længere.

Generalforsamling 2020

Årets ordinære generalforsamling afholdes den 19. april 2020 kl. 10.00 på Kursuscenter Smålandshavet, Karrebæksminde.

God jul

Bestyrelsen ønsker alle vores medlemmer en god jul og et godt nytår med tak for samarbejde og opbakning i det gamle år.

Flemming Jørgensen, Kent Filt, Johnnie Jørgensen, Annette Askholm,
Peter Hovmand-Jensen, Per Ourø og Thomas Hansen