



## Grundejerforeningen Lungshave

*Formand:* Flemming Jørgensen  
Georg Brandes Vej 45, 4700 Næstved/  
Lungsbæk 12  
Tlf. 2088 8898, e-mail: [fljo@stofanet.dk](mailto:fljo@stofanet.dk)  
[www.lungshave.dk](http://www.lungshave.dk)

---

### **Orientering 17.03.2020**

#### **Udsættelse af generalforsamlingen**

Som tidligere meddelt havde vi planlagt at afholde ordinær generalforsamling søndag den 19. april 2020 kl. 10.00. Med baggrund i virus situationen har bestyrelsen besluttet at udskyde generalforsamlingen, mest sandsynligt til juni. **Ny indkaldelse vil blive udsendt, når vi har dato mv.**

#### **Forslag til behandling på generalforsamlingen**

Der er inden fristens udløb indkommet et enkelt forslag til behandling på generalforsamlingen, nemlig:

##### **Parkering på Lungshave udstykningen**

*Til trods for mange opfordringer fra bestyrelsen om at parkere i henhold til foreningens ordensregler, er der stadigvæk mange medlemmer og gæster, der benytter vejarealet som parkeringsplads. Derfor stiller vi dette forslag til generalforsamlingen den 19.04.2020*

*"Generalforsamlingen henstiller til foreningens medlemmer, at de sørger for, at al parkering i området foregår i henhold til foreningens ordensregler og færdselsloven dvs. aldrig parkering på vejene, men kun på egen grund."*

*Lene Birk & Henning Kloster  
Lungsgab 5*

#### **Ingen generel udsættelse af frist for accept af købstilbud**

Med baggrund i udsættelsen af vores generalforsamling har vi anmodet Havnen om at udskyde fristen for beslutning om køb eller fortsat leje, for at få mulighed for at drøfte emnet på vores generalforsamling forud for fristens udløb.

Til vores store forundring har Havnen afvist dette ønske med den begrundelse, at alt er tilstrækkelig godt belyst.

Potentielle købere, der har spørgsmål til køb/ikke køb, kan derfor henvende sig til Flemming Jørgensen, tlf. 2088 8898, eller Per Liljegren, tlf. 2424 4828.

Vær opmærksom på, at alle tidligere orienteringsbreve mv. ligger på

[www.lungshave.dk](http://www.lungshave.dk)

#### **Udkast til købsaftale**

Som meddelt på orienteringsmødet, ville foreningen bede en advokat om at give en "second opinion", som måske kan bevirke, at grundkøberne ikke selv behøver at betynde en advokaturvurdering.

Vi valgte advokat Lene Andersen fra Dreist Storgaard Advokater, som vi tidligere har anvendt.

Lene Andersens vurdering er gengivet her:

Jeg har nu kigget udkastet til købsaftale igennem og har konstateret, at det for størstedelens vedkommen er standardvilkår, som ikke indeholder noget usædvanligt set i forhold til, hvad man normalt bruger i grund-

handler. Jeg er altså ikke faldet over bestemmelser, som springer i øjnene, eller som virker ekstraordinært byrdefulde eller urimelige for den potentielle køber af grunden.

Køber har selv risikoen for jordens bæredygtighed, hvilket ikke bør give anledning til overvejelser i betragtning af, at der allerede er opført en bygning på grunden, som man i forvejen selv er ejer af. Det vil dog kunne få betydning, hvis man påtænker og har mulighed for at udvide bebyggelsen på grunden.

Sælger fraskriver sig endvidere ansvaret for evt. jordforurening, hvilket har betydning, da grundene eller nogle af disse er kortlagt på vidensniveau 1, men jeg går ud fra, at de enkelte købere er bekendt med dette i forvejen som ejer af bygning på grunden. Kortlægningen vil også fremgå af den ved handlen medfølgende ejendomsdatarapport. Kortlægning på vidensniveau 1 betyder, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening, men uden at det vides med sikkerhed, om grunden faktisk er forurenede. I sommerhusområder, der er beliggende ved vandet, vil den forurenende aktivitet, som man har kendskab til, typisk være tjæring af fiskergran. Jeg har forstået, at der er taget højde for den mulige forurening ved fastsættelse af prisen for grundene, således at der i den forbindelse er givet en ikke ubetydelig rabat.

Den potentielle køber af grunden skal være opmærksom på, at det særskilte bygningsblad for bygningen på lejet grund vil blive afløst, når man også bliver ejer af grunden. Når først bygning og grund først har været samlet, kan ejendommen ikke opdeles igen, hvilket evt. kan få betydning, hvis man påtænker at videresælge grunden igen uden at medsælge bygningen. Her vil det kunne være en fordel, at bygning og grund ejes af 2 forskellige juridiske enheder, men jeg tænker ikke, at det vil være så relevant i denne situation, og det nævnes derfor blot for god ordens skyld.

Jeg vil ikke gentage de forhold, som er omtalt i grundejerforeningens orienteringsbrev af 10.12.19. vedr. digeprojekt, ejendomsværdiskat m.m.

Generelt vil det selvfølgelig altid være en god idé, at de enkelte købere foranlediger købsaftale med bilag gennemgået af egen advokat og undersøger evt. bilag på weblageret vedr. ejendommen forud for evt. køb. Det kan tænkes, at der gælder nogle særlige forhold vedr. den pågældende ejendom/grund, som man skal være opmærksom på. Jeg har jo ikke undersøgt tingbogsattest, ejendomsdatarapport og weblager for hver enkelt ejendom. Jeg har bemærket, at der i købsaftalen er medtaget et sædvanligt advokat- og finansieringsforbehold på 4 hverdage regnet fra underskrift.

Prisen har jeg som udgangspunkt ikke nogen mening om, men jeg kan forstå, at sælger tilbyder en betydelig rabat – set i forhold til de priser, der tidligere har været på banen, samt at der har været en ejendomsmægler med inde over prisfastsættelsen. Med henblik på at vurdere, om det vil være en fornuftig investering, kunne det evt. være interessant at vide, hvad den samlede ejendom (grund + bygning) vil være værd, men det kan ejendomsmægleren måske sige noget fornuftigt om. Det skulle jo gerne være sådan, at den investering, som man foretager i grunden, afspejler sig i den salgspris, der efterfølgende vil kunne opnås for den samlede ejendom.

## **Forurenede grunde**

Thomas Hansen og Flemming Jørgensen har holdt møde med Per Liljegren for at få afklaret nogle spørgsmål, især vedr. de forurenede grunde. Efterfølgende har Per Liljegren holdt møde med Havnen, og resultatet blev, at Havnen i løbet af de næste par uger vil undersøge deres materiale igen. Det ser nemlig ud til, at der er fejl og mangler i det anvendte materiale.

## **Lån til køb af grunde**

På mødet den 23.03. gennemgik Marianne Eilgaard (tlf. 7437 9711) fra Sydbank forskellige muligheder for finansiering af grundkøb. Mariannes anvendte slides blev udsendt sammen med orienteringen af 25.02.

Nu har vi også fået en henvendelse fra Danske Bank/Realkredit Danmark, der beder os viderebringe deres tilbud til købere. Tilbuddet for ikke-forurenede grunde er vedhæftet, og det svarer til det, der blev præsenteret af Sydbank på mødet den 23.02. og formentlig til det, også andre banker/realkreditinstitutter tilbyder. Realkredit Danmark har – så vidt vi ved – i modsætning til andre realkreditinstitutter intet imod at yde lån med pant i **forurenede grunde**. De er indstillet på at yde lån i de forurenede grunde på 60% af vurderingssummen for grund og hus med en løbetid på 30 år, men ingen mulighed for afdragsfrihed.

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

Se vedhæftet flyer fra Danske Bank/Realkredit Danmark