

Regulativ for Redskabshusene

Nærværende tjener til almindelig orientering, idet der med hver husejer indgås en separat kontrakt, hvori alle betingelser er anført.

01. Redskabshusene kan kun erhverves af medlemmer, som har lejet bådplads i havnen.

Tildeling af redskabshus sker efter venteliste for henholdsvis den nordlige, den sydlige ved kajkanter og den sydlige ved vinterpladser. For at kunne blive optaget på de tre ventelister skal man være medlem af Rønnerhavnsforeningen og have bådplads i havnen.

02. Redskabshuset tilhører ejeren, som er forpligtet til at efterkomme de kollektive bestemmelser, der måtte blive truffet på området. Fremleje af redskabshusene er ikke tilladt.

03. Huset vedligeholdes af ejeren. Der må ikke foretages ændringer vedrørende husets udseende. Udskiftning af dør, vindue, ydre beklædning skal udføres i samme materialer som det nedtagne, og for ejers egen regning. Indvendige forbedringer kan, når de ikke strider mod Foreningens beslutninger, udføres for medlemmets regning. Med hensyn til stakit, flisebelægning og bænk henvises til udstukne retningslinjer. Tegninger kan afhentes på havnekontoret. Antenner, vindmøller, solfangere og des lige må kun opsættes efter skriftlig tilladelse fra Foreningen.

Ved udskiftning af tag, hvor der ikke ønskes nyt trapez stålplade tag, må der pålægges sort tagpap, udført som listetækning. Nærmere planer om udførelse kan afhentes hos havnemesteren.

Efterkommer en husejer ikke et givent skriftligt påbud om vedligeholdelse eller manglende overholdelse af kollektive bestemmelser, er Foreningen berettiget til at opsigte lejemålet, og ejeren er forpligtet til enten at overdrage huset til Foreningen til en pris, der fastsættes af en uvildig person, udpeget af Rønnerhavnsforeningen, eller få huset fjernet.

Hvert forår foretager husudvalget syn af redskabshusene og der udarbejdes en rapport over de vedligeholdelsesopgaver, som dette syn finder nødvendigt at udføre. Husejerne er pligtige til at overholde den tidsfrist, der er fastsat i rapporten, for vedligeholdelsesarbejdets udførelse.

Tidspunktet for det årlige syn bekendtgøres i Rønnerposten, eller på hjemmesiden, så ejeren har mulighed for at deltage i synet.

04. Medlemmer, der måtte ønske at anskaffe redskabshus, retter henvendelse til Havnekontoret. Såfremt et hus ikke umiddelbart kan anvises, vil man kunne optages på venteliste, hvorefter redskabshus tildeles medlemmerne i den rækkefølge de står på listen. For optagelse på listen skal reglerne, jfr. punkt 1 være opfyldt.

Ventelister udleveres på havnekontoret, hvor man indrammer de huse på listen man er specifikt interesseret i. Afstår man fra et henvist hus, efter ønske på ventelisten, forlader man listen, og det koster 200 kr at komme på listen igen.

05. Medlemmer, der ønsker at afhænde et redskabshus, retter henvendelse til havnekontoret, hvor min. 2 fra hus-udvalget, sammen med husejeren herefter skal vurdere og værdisætte huset. Huset forsøges solgt til medlemmer på ventelisten, som husudvalget kontakter, findes der en køber afleverer sælgeren nøglerne til havnemesteren, som udleverer dem til køberne ved fremvisning af dokumentation på at huset er betalt til den vurderet pris. Hvis dette ikke lader sig gøre sættes huset til salg på hjemmesiden og ved opslag i udhængs skabene, og medlemmet er berettiget til selv at finde en køber. Dog skal betingelserne i pkt. 01 være opfyldt.

Værdien kan aldrig overstige den håndværksmæssige værdi, og kan aldrig tillægges andre faktorer, som f.eks. beliggenhed eller andet. Der kan ikke værdiforøges for alm. vedligeholdelse, dvs. udskiftning af udvendige materialer som huset er opført med. Indvendig kan kun værdiforøges med materialeværdi, ikke arbejds løn til momsregistreret håndværkermester. Løsøre **skal** sælges særskilt, og må **ikke** indgå i husets udbudspris. Er køberen ikke interesseret i løsøre, skal ejeren tage det med sig ved salg.

Hårde hvidevarer som køleskab, kogeplade, ovn og evt. fastmonteret varmepumpe og solfanger mm. regnes ikke for løsøre, men værdisættes særskilt.

Husets grundværdi er pr. 1. januar. 2017, kr. 57.000.

I tilfælde af husejers **dødsfald** kan huset overdrages til livsarvinger, (børn og ægtefælle) – uafhængigt af ventelister.

Husudvalgets vurdering, frasiger sig ansvar for skjulte fejl og mangler, lige som angreb af svamp og råd i inddækkede og lukkede rum/gulve ikke efterfølgende kan drage vurderingsmændene/bestyrelsen til ansvar, men ene og alene er købers ansvar at få lavet en professionel udvidet gennemgang/tilstandsrapport af huset før evt. køb.

06. Lejeafgiften/grundbidrag forfalder årligt og opkræves samtidig med bådpladsleje. Lejen skal for Rønnerhavns Foreningen være udgiftsneutral, således at alle udgifter der vedrører husene skal dækkes af lejen.

07. Rønnerhavnsforeningens bestyrelse tilpasser lejeafgiften, når dette måtte findes påkrævet.

Værdisættelse:

Råhus	57.000
Isolering, gulv og indiv. beklædning	20.000
Opstillet køkken	5.000
Toilet / lagerrum	2.000
El installation	8.000

- Andet fastnaglet inventar vurderes efter syn og skøn.
- Varmepumpe/solfanger, efter købspris, afskrives over 10 år, nedskrives med 10 % om året.
- Hårde hvidevarer, efter købspris, afskrives over 10 år, nedskrives med 10 % om året
- Møbler samt øvrigt inventar kan ikke indgå i husets pris, men skal handles særskilt.

Prisen kan op- eller nedjusteres med op til 10.000 kr. alt efter vurderet stand.

Godkendt af bestyrelsen den 3. april 2017

Fremlagt til orientering på Generalforsamlingen den 20. marts 2017

P. V. A. Hus udvalget:

Bjarne Christensen
Per Christensen
Lars Johansen

Værdisættelse vedr. hus nr: _____ Ejer: _____ Tlf: _____

Beliggende: _____

Råhus	57.000	_____
Isolering, gulv og indiv. beklædning	20.000	_____
Opstillet køkken, komplet	5.000	_____
Toilet/lagerrum	2.000	_____
El installation	8.000	_____

Andet fastnaglet inventar vurderes efter syn og skøn.

Varmepumpe/solfanger, efter købspris afskrives
over 10 år, nedskrives med 10 % om året

Hårde hvidevarer, efter købspris, afskrives over 10 år,
nedskrives med 10 % om året

Husets stand generelt +/- op til 10.000 kr.

Andet: fliser, rækværk, indiv. el installation

Husets udbuds pris

Møbler samt øvrigt inventar kan ikke indgå i husets pris, men skal, hvis køber er interesseret, handles særskilt.

I tilfælde af at huset er i meget ringe og misligholdt stand, kan husudvalgets vurdering fravige meget fra værdisættelsens vejledende tal.

Sælger