

Regulativ for Redskabshusene

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

Tilrettet 10 februar 2021

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

Tildeling af redskabshus sker efter venteliste hvor medlemmerne oplyser hvor de specifikt ønsker at erhverve et hus. For at kunne blive optaget på ventelisten skal man være medlem af Rønnerhavns foreningen 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. Hvis et hus ved salg ikke kan handles, er ejeren velkommen til at tage sit hus med sig.

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. Dør og vindue kan dog udskiftes til materiale i plastik, men skal have samme udseende som det eksisterende. 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 skal afhentes hos havnemesteren.

Efterkommer en husejer ikke et givent skriftligt påbud om vedligeholdelse eller manglende overholdelse af kollektive bestemmelser, er Foreningen berettiget til at opsige lejemålet, og ejeren er forpligtet til enten at overdrage huset til Foreningen til en pris, der fastsættes af foreningens husudvalg, 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 (april-maj eller juni) bekendtgøres i Rønnerposten, og 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, bliver man rykket bagest på listen og tilføjet d.d. som optagelse.

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 værdi sætte huset. Nøglen afleveres til havnemesteren, som fremviser huset til evt. købere.

Huset forsøges solgt til medlemmer på ventelisten, som husudvalget kontakter telefonisk i den rækkefølge de forestår på ventelisten, hvis vedkommende ikke kan kontaktes på 2`dagen, forespørges den næste på listen, og så fremdeles. 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, kan sælgeren sætte 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 materiale-mæssige 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 materiale-værdi. 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 værdi sættes i husets udbudspris.

Husets grundværdi er pr. 1. Marts 2020, kr. 55.000. Dog betinget af at der ikke er tegn på råd, svamp eller alment forfald og manglende vedligeholdelse, skulle dette være tilfældet kan husets grundværdi nedsættes med et beløb op til hvad det koster i materialer at udskifte det nedbrudte med nyt.

Huset kan overdrages/sælges til nærmeste arvinger, lige som husets ejerskab kan deles/halvpart sælges til nærmeste arvinger, makkerskab mm. uafhængigt af ventelister. I tilfælde af 2 ejere der ikke deler adresse, skal begge ejere stå på kontrakten.

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 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. Rønnerhavns foreningens bestyrelse tilpasser lejeafgiften, når dette måtte findes påkrævet.

Værdifastsættelse: op til max.

Råhus	55.000
Isolering, gulv og indiv. beklædning	20.000
Opstillet køkken	3.000
Toilet / lagerrum	2.000
El installation	7.000

- 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.

Er huset indvendigt i meget ringe og misligholdt stand kan vurderingen nedsættes med det beløb det i materialer koster at istandsætte huset, eller værdisætte huset uden renovering.

Godkendt af bestyrelsen den 10. februar 2021

P. V. A. Hus udvalget:

Bjarne Christensen
Per Christensen
Lars Johansen

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

Beliggende: _____

Råhus.....
Isolering, gulv og indiv. Beklædning.....
Opstillet køkken, op til max.....
Toilet/lagerrum.....
El-installation.....

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 5 år, nedskrives med 20 % om året
- Husets stand generelt +10.000 kr./- syn og skøn kr.....
- Andet: fliser, rækværk, indvendig. elinstallation.....

Husets udbuds pris.....

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

Sælger: