

Nyhedsbrev fra Rørvig Park – juli 2023



Kære husejere i Rørvig Park

Så er det på høje tid med lidt sommernyheder fra bestyrelsen.

Invitation til sommerkomsammen den 29. juli kl. 16-18

Men først en invitation til en lille uformel sommerkomsammen foran poolen. Vi tænker samme arrangement som sidste år, dvs. at bestyrelsen sørger for tapas og en velkomstdrink både med og uden alkohol, og at vi selv hver især medbringer øvrige drikkevarer.

Vi mødes ved poolen kl. 16 og håber ikke, det lige som sidste år bliver uvejr i sidste øjeblik.

Til gengæld håber vi at se rigtig mange af jer ☺

Af hensyn til indkøb og andre praktiske ting beder vi jer skrive, om I kan komme, og i givet fald hvor mange voksne og hvor mange børn og fra hvilket hus. I kan skrive på Facebook eller skrive en mail til rorvigpark@gmail.com senest mandag den 24. juli.

Drøftelse af hvad der helt præcist er omfattet af "indvendig vedligeholdelse" – hvor går grænsen?

På bestyrelsesmødet den 2. juni brugte vi lang tid på en drøftelse af, hvordan vi helt præcist skal definere "indvendig vedligeholdelse".

Drøftelsen var affødt af den triste konstatering, at omfanget af reparationer har vist sig større og mere omkostningsfuldt end forventet.

Særligt har der vist sig problemer omkring råd på altanerne på de hvide huse nr. 1-10 forårsaget af manglende rensning af de skjulte indvendige nedløbsrør. Rækken af hvide huse fra nr. 11-19 har samme uhensigtsmæssige konstruktion, hvor der står vand på tagpappet på terrassen over køkkenet, hvis nedløbsrøret ikke er holdt rent. Vi håber, at problemet her viser sig mindre, da ejerne i denne række ser ud til at have været opmærksomme på at rense nedløbsrøret så godt som muligt – men vi ved det ikke. (Egon Hedegaard fra nr. 17 lagde sidste år en instruktion på foreningens Facebookside for at forklare, hvordan man gør. Instruktionen er gentaget på Facebooksiden i år.)

Herudover er der en særlig problematik omkring nedslidte vinduer og døre. Vi har fået et tilbud på udskiftning af vinduerne, som alene beløber sig til 500.000 kr. Finansiering af en sådan udskiftning via foreningen vurderer vi som helt urealistisk med de nuværende beløb, vi opkræver i fællesudgifter, uanset hvad der står i vedtægterne.

Omvendt, så bliver vi også nødt til at forholde os til, at vedtægterne siger, at al anden vedligeholdelse end den indvendige afholdes af ejerforeningen.

Men hvordan skal vi på længere sigt løse vedligeholdelsesopgaven, og hvad er helt præcist omfattet af indvendig vedligeholdelse – hvor går grænsen? Skal vi sætte fællesudgifterne op, skal vi indbetale et engangsbetøb til en slags grundfond, skal en del af vedligeholdelsen – f.eks. vinduer og døre - tages ud af det fælles ansvar og i stedet påhvile den enkelte ejer, eller skal vi indlægge fælles "arbejdsdage" med vedligeholdelse i løbet af året – eller en kombination af de forskellige forslag? Flere af disse vil uden tvivl kræve en vedtægtsændring.

Bestyrelsen var dog enige om her og nu at fortsætte vedligeholdelsen efter planen, som vi fremlagde på generalforsamlingen. Så vil vi frem til næste ordinære generalforsamling arbejde på at komme med gode, konstruktive forslag til det videre arbejde.

Det vil sige, at vi fortsætter vedligeholdelsesarbejdet, men kun så langt pengene rækker. Vi har allerede taget hul på at bruge af de hensatte midler, men bliver nødt til at have en passende buffer på ca. 200.000 kr. til andre uforudsete opgaver.

Herudover var vi enige om at opfordre alle til at tage så meget ansvar for deres eget hus som muligt, og blandt andet være opmærksomme på, om der er mindre steder med råd, man evt. selv kan slibe og male, så man undgår, at skaden breder sig (Der står både sort og hvid maling i fællesrummet til fri afbenyttelse).

Vedrørende et konkret vindue, som vurderes sikkerhedsmæssigt uforsvarligt, blev vi enige om i første omgang at foretage en simpel reparation eventuelt med funktionsbegrænsning på vinduet for på den måde at sørge for, at sikkerheden omkring vinduet er i orden.

Status el-ladestander

Som aftalt på generalforsamlingen har vi nu underskrevet kontrakt med ECDrive. Vi forventer, at en el-stander med to udtag kommer i drift til oktober. Standeren placeres på den parkeringsplads, hvor der er et basketballnet.

Resultatet af spørgeundersøgelsen om brug af parabol eller fibernet

Spørgeundersøgelsen om brug af parabol eller fibernet er afsluttet. 45 ud af 51 ejere har svaret på undersøgelsen. Undersøgelsen indeholdt to spørgsmål.

Til det første spørgsmål om, hvem der vil benytte den nye løsning, svarede 39 ja, 5 ved ikke og 1 svarede nej.

Til det andet spørgsmål om, hvem der vil benytte den gamle løsning, svarede 1 ja, 6 ved ikke og 38 nej.

Resultatet understøtter den beslutning, vi traf på generalforsamlingen, om at få installeret fibernet i bebyggelsen.

Status på installation af fibernet

Kontrakten med Fibia er underskrevet, men det nye system forventes tidligst i drift ved årsskiftet. Lige nu venter vi på at blive kontaktet af den installatør, som skal stå for alt det praktiske i forbindelse med installeringen. I vil naturligvis høre nærmere, når gravearbejdet mv. begynder.

Låseproblemer

Et par ejere har desværre haft problemer med, at deres dørlåse gik i baglås. Da der er tale om systemnøgler, som jo bruges både til fællesområderne og til eget hus, er udskiftning temmelig bekostelig. Hvis man har problemer med låse, skal man henvende sig til administrator aft@fyrstenberg.dk som kan henvise til den låsesmed, som kender systemet. De pågældende ejere mente, at låsen var en udgift, som påhvilede foreningen, så også her er drøftelsen af, hvor grænsen går mellem det fælles og det individuelle ansvar, aktuel. Bestyrelsen er af den opfattelse, at udskiftning af låse er den enkelte ejers eget ansvar. Dette har ifølge vores oplysninger også været den praksis, der har været fulgt, siden foreningen blev stiftet.

Andet stort og småt vedrørende vores bebyggelse

Som alle kan se, der har været i Rørvig her i sommer, væltede en storm for nylig det, der var tilbage af den gamle sølvpil på hjørne ved indkørslen fra Bystedvej. Heldigvis kom ingen til skade. Vores havemand vil nu få fjernet de sørgelige rester. Vi har endnu ikke taget stilling til, om vi skal erstatte også dette piletræ med et ungt, nyt træ, ligesom vi har besluttet med det store piletræ på græsplænen.

Vedr. kloakkerne havde vi et problem i starten af sommeren, se eventuelt opslag på Facebook fra den 24. juni. I håb om at undgå nye problemer har vi bestilt en rensning af de to store pumpebrønde ved hus nr. 36 i slutningen af juli.

Endelig har et par af TV kanalerne været faldet ud – desværre nogle særlig populære af slagsen. Efter mange telefonsamtaler med leverandøren, som ikke længere er dansk, men svensk eller norsk, lykkedes det dog en ihærdig beboer at få tilkaldt reparatør, som fik kanalerne på plads igen.

Sluttelig har vi haft en henvendelse til bestyrelsen vedrørende mulig ulovlig udlejning. Som tidligere bestyrelser har gjort det, henstiller vi til, at reglerne overholdes, dvs. at man ikke udlejer sit sommerhus året rundt.

Fortsat god sommer i Rørvig Park

Det var alt for nu. Fortsat rigtig god sommer til jer alle – forhåbentlig ses vi med nogle af jer på plænen den 29. juli.

Bedste hilsener fra bestyrelsen

Mark Russell (hus 27), Michael Beck Christensen (hus 23), Klaus-Ole Andersen (hus 47),
Christoffer Willer (hus 30), Trine Mathiesen (hus 24), Henrik Herreholm (hus 12)
& Lone Birgitte Christensen (hus 17)

