

Nyhedsbrev fra Rørvig Park – oktober 2023



Kære husejere i Rørvig Park

Så er det igen tid til lidt nyheder fra bestyrelsen.

Sommerkomsammen den 29. juli

Først tak for sidst til alle de, der sluttede op om vores sommerkomsammen den 29. juli. Det blev en rigtig hyggelig eftermiddag – med nogenlunde velsignelse fra vejrguderne. Heller ikke i år kunne vi dog klare os uden et beskyttende telt – igen i al hast sat op af bestyrelsen med hjælp fra gode venner.

Bestyrelsesmøde den 25. august 2023

På bestyrelsesmødet den 25. august brugte vi igen lang tid på en drøftelse af, hvordan vi bedst håndterer de kommende års udfordringer med vedligeholdelsen.

Som vi ser det, er der principielt to veje at gå – enten at hæve udgifterne til ejerbidrag eller at pålægge den enkelte ejer mere ansvar for sin ejendom.

Bestyrelsen har ikke lagt sig fast på en bestemt model, men er enige om, at vi vil arbejde på, at vi til generalforsamlingen til foråret kan fremlægge nogle gennemarbejdede og gennemsigtige forslag om den fremtidige vedligeholdelse. Forslagene kan indeholde vedtægtsændringer.

Der blev nedsat en gruppe bestående af Christoffer Willer (hus 30), Trine Mathiesen (hus 24) og Lone Birgitte Christensen (hus 17) til at udarbejde et første oplæg til drøftelse i bestyrelsen, gerne inden jul.

Næste bestyrelsesmøde er den 24. oktober. Mødet afholdes on-line.

Status på el-ladestander

Intet nyt. Vi forventer fortsat, at en el-stander med to udtag kommer i drift her til efteråret i løbet af 4. kvartal. Vores leverandør EC Drive har dog oplyst, at de endnu ikke har fået en tilbagemelding fra el-selskabet.

Status på etablering af bredbånd – se i første omgang bort fra de breve, der ligger i jeres postkasser – de er lidt for tidligt ude

Se i første omgang bort fra de breve, der ligger i jeres postkasser – de er lidt for tidligt ude. Bestyrelsen har den 4. september gennemgået området med Fibias installationsansvarlige. Planen for det kommende arbejde virker fornuftig, ikke mindst fordi Fibia går i dialog med hver enkelt husejer om, hvilken løsning, man finder bedst.

Fibia vil placere den boks, som er nødvendig for installationen, i højre eller venstre side af stuen på ydervæggen mod haven. Ved de boliger, hvor stuen er på 1. sal, etableres en kanal fra stueplan og op til 1 sal. Dette gøres indvendigt i boligen.

Ejerne kan selv markere på facaden/soklen, på hvilken side de ønsker fiberen placeret. Dette gøres på den facade, hvor stuen findes.

For at sikre adgang til alle boligerne, når teknikerne skal montere boksen, vil det være muligt for beboerne at kontakte entreprenøren direkte for at aftale adgang. Dette kan gøre på tlf. 72 66 89 84 eller mail fibiaost@elcon.dk.

Bestyrelsen er opmærksom på, at alle har et stort behov for information, når selve installationsarbejdet går i gang. I første omgang skal der dog graves! Fibia forventer, at dette arbejde går i gang i slutningen af oktober måned. I vil herefter høre nærmere, enten fra bestyrelsen eller fra Fibia.

Henvendelse fra kommunen om BBR- registrering

Odsherred Kommune har i juli måned skrevet brev til foreningen og udtrykt undren over, at registreringen af vores ejendom står til kode 131, som er koden for række, kæde-og klyngehuse. Kommunen tænker, at vores ejendom i stedet burde have kode 522, som er koden for ferielejligheder, som ikke er sommerhus eller kolonihavehus. Bestyrelsen svarede kommunen, at kode 522 jo anvendes til bygninger med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning, og at dette ikke er tilfældet i Rørvig Park. I henhold til vores vedtægter, § 20, skal ejerlejlighederne anvendes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området samt i henhold til gældende lovgivning. Den gældende lokalplan bestemmer, at Rørvig Park ligger i et sommerhusområde. Et sommerhusområde er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse. Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder. En langtidsudlejning af huse, som ikke anvendes af ejer, anses som erhvervsmæssig udlejning. I Rørvig Park findes ikke langtidsudlejning,

men alene udlejning i korte perioder, hvor ejeren så selv benytter huset den øvrige del af året.

Efter en mundtlig forhandling har kommunen nu meddelt, at de ikke foretager yderligere, før de hører fra os igen. Hvis vi vurderer, at kode 131 er den bedste løsning, beholder vi den, indtil andre, f.eks. Vurderingsstyrelsen pålægger os en anden kode. Kommunen bemærkede i den forbindelse, at de af vores ejendoms historik kunne se, at vores boliger altid (i hvert fald siden 01-12-2009) har været registreret som helårsbeboelse.

Kommunen oplyste i øvrigt, at de havde taget sagen om BBR op i forhold til vores bebyggelse på foranledning af en lokal ejendomsmægler. Bestyrelsen har skriftligt gjort den pågældende mægler opmærksom på, at langtidsudlejning ikke er tilladt i Rørvig Park.

De foreløbige ejendomsvurderinger for 2024

Bestyrelsen har gennemgået de foreløbige ejendomsvurderinger for 2024 for alle 51 ejerlejligheder ud fra oplysningerne på Vurderingsstyrelsens vurderingsportal. Vurderingerne følger uden undtagelse de kvadratmeteroplysninger, som landinspektøren i 2005 udregnede for vores boliger. Sammenholdt med de tidligere vurderinger, ser det ud til, at de nye foreløbige vurderinger er faldet en smule. Eksempelvis er hus nr. 17 efter den nye vurdering sat til en ejendomsværdi på 1.023.000 kr. og en grundværdi på 283.000 kr. Den tilsvarende tidligere vurdering var henholdsvis 1.100.000 kr. og 326.400 kr.

Lidt mere om anvendelse af vores boliger – om udlejning og om benyttelse året rundt

Som fortalt i sidste nyhedsbrev havde bestyrelsen fået en henvendelse om mulig ulovlig udlejning. Baggrunden for henvendelsen var, at et par ejere havde følt sig utrygge ved nogle bestemte lejere. Da det nye ejerpar, som havde overtaget lejekontrakten vedr. de pågældende lejere, på ingen måde ønsker at medvirke til utryghed blandt øvrige ejere, har de besluttet at opsige kontrakten med den pågældende lejer.

En ejendomsmægler har rettet henvendelse til administrator for at høre, om det var muligt at bo i sin bolig året rundt. Administrator har efter aftale med bestyrelsen svaret, at Ejerforeningen ikke har nogen regler om, at man ikke må bo fast i sin bolig, forudsat man overholder de almindelige regler om benyttelse af sommerhuse.

Ses vi til juletræstænding og julegløgg i december?

Det var alt for nu. Hav et dejligt efterår. Forhåbentlig ses mange af os til juletræstænding og gløgg lørdag den 2. december kl. 15 – 17. Start nede ved poolen og efterfølgende gløgg og hyggeligt samvær i hus nr. 17.

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)