

Vedtægter for Ejerforeningen RGW

§ 1. Navn og hjemsted

Foreningens navn er "Ejerforeningen RGW". Foreningens hjemsted er Havneby, Rømø.

§ 2. Formål

Foreningen har til formål

- at varetage og administrere medlemmernes fælles interesser og forestå vedligeholdelse af fælles arealer og fælles installationer,
- at udøve en ejers beføjelser over fællesarealer, P-pladser, veje, miljøstationer, fællesantenneanlæg mv. sammenlagt til matr.nr. 278, Kirkeby, Rømø,
- at varetage medlemmernes interesser vedrørende brugsret til golfbanen, wellness- & spa-center samt badeområdet.
- Jf. deklarationens bestemmelser. Der henvises i øvrigt til deklarationen. Tinglyst den 26/10 2006.

Det bemærkes i øvrigt, at deklarationens bestemmelser i tvilstilfælde går forud for vedtægternes bestemmelser.

§ 3. Medlemskab

Medlemskab af foreningen er nærmere beskrevet i deklarationen. Tinglyst den 26/10 2006. Foreningen omfatter alle 200 ejerlejligheder sammenlagt til matr. Nr. 278, Kirkeby, Rømø.

§ 4. Hæftelse

Foreningens medlemmer hæfter ikke over for tredjemand for foreningens forpligtelser.

Foreningens medlemmer hæfter dog pro rata iht. aftale om brugsret til golfbanen, wellness- & spa-center, jf. aftale herom med ejeren af centerbygningen og golfbanen.

Hæftelsen kan alene maksimalt gøres gældende i forhold til hvert enkelt medlem med det beløb, som Ejerforeningen er forpligtet til at betale til ejeren af centerbygningen og golfbanen pr. medlem i henhold til aftale om brugsret, § 5.

§ 5. Kontingent

Kontingentet fastsættes for et år af gangen på den ordinære generalforsamling, der tillige fastsætter tidspunktet for dets indbetaling.

Er et medlem i restance til foreningen med kontingent eller andre skyldige ydelser kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej.

Bestyrelsen er forpligtet til at inddrive restancer ved retslig inkasso efter angivelse af 2 skriftlige påkrav, dog senest 3 måneder efter forfald.

Er restance ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.

§ 6. Ejerskifte

Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er han fra overdragelsesdagen ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

Den nye ejer indtræder fra samme tidspunkt i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil restancerne er berigtiget.

Både den tidligere ejer og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskifte til foreningen ved dennes kasserer eller administrator og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn, stilling, bopæl og ejerlejlighedsnummer.

§ 7. Fællesopgaver og forpligtelser

Ejerforeningen sørger for at vedligeholde fællesarealet, veje samt areal tilhørende den enkelte grundejer fra sokkelkant / terrassekant til matrikulært skel med fællesareal.

Fællesarealer skal fremtræde i pæn og vedligeholdt stand.

Foreningens generalforsamling kan vedtage ordensreglement for anvendelse og vedligeholdelse af fællesarealer.

Det enkelte medlem forestår selv al indvendig og udvendig vedligeholdelse af sin ejerlejlighed.

Ejerforeningen forestår vedligeholdelse af fællesarealer, herunder fælles kloaksystem, miljøstationer og fælles antenneanlæg.

Vedrørende udvendig vedligeholdelse er det enkelte medlem forpligtet til at vedligeholde sin egen ejendom, således at den fremtræder i pæn og vedligeholdt stand.

Ændring af farve- og materialevalg på udvendige bygningsdele eller i øvrigt facade kræver godkendelse af Tønder Kommune som påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægt.

Bestyrelsen er forpligtet til at føre fortegnelse over godkendte farver og materiale og forpligtet til at oplyse medlemmerne herom.

Forslag og ændring af materialevalg, jf. ovenstående, kræver forinden forelæggelse for Tønder Kommune, godkendelse på foreningens generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med simpelt stemmeflertal.

Det enkelte medlem har råderet over grundarealer, benævnet "næropholdsarealer" beliggende i umiddelbar tilknytning til den enkelte ejerlejlighed (hus). "Næropholdsarealer" for ejerlejligheder er angivet som de skraverede arealer på kortbilag, til nærværende bestemmelse.

"Næropholdsarealerne" består af et grundareal til parkering/ophold, respektive foran og et areal til terrasse/ophold, bag ved ejerlejligheden. Råderetten til disse arealer er eksklusiv for den enkelte ejerlejlighed (det enkelte hus). Arealerne må kun anvendes til respektive parkering og til terrasse.

Råderetten indebærer, at den enkelte ejer/ejerlejlighed til den del af arealet, der er benævnt som "parkering/ophold" har ret til at have indtil 2 biler parkeret. Det pågældende areal er delvist flisebelagt og delvist med skærver (ral).

Råderetten medfører endvidere, at den enkelte ejer/ejerlejlighed til den del af arealet, der er benævnt "terrasse/ophold" og som er flisebelagt, har ret til at anvende denne til terrasse.

Ingen del af "næropholdsarealerne" må benyttes til permanent opstilling af effekter, genstande eller opbevaring, bortset fra almindeligt havemøbelarrangement.

Forpligtelsen til vedligeholdelse af disse fællesarealer, benævnt "næropholdsarealer", påhviler Ejerforeningen.

Medlemmerne er ikke berettiget til at opsætte stakit, foretage beplantning på ejendommen eller anden indhegning omkring den enkelte ejerlejligheds terrasse eller indgangsparti, udover hvad der er godkendt i lokalplanen og tiltrådt af ejerforeningens generalforsamling.

Der må ikke opsættes antenner, parabolantener eller lignende indretninger på den enkelte ejerlejlighed.

Ej heller må den enkelte ejer opsætte skilte af nogen art på eller ved den enkelte ejerlejlighed, bortset fra mindre skilte, der kan opklæbes på ejerlejlighedens udvendige el-skab.

Bestyrelsen for ejerforeningen påser løbende, at det enkelte medlem opfylder sin udvendige vedligeholdelsespligt og bestyrelsen kan fremsætte skriftligt påkrav om gennemførelse af vedligeholdelsesforanstaltninger.

Hvis påkravet ikke er efterfulgt inden 3 måneder fra påkravets fremsættelse, kan bestyrelsen iværksætte udvendig vedligeholdelse på medlemmets regning.

Udgiften ved den af bestyrelsen iværksatte vedligeholdelse er pligtig ydelse til ejerforeningen og sikret ved pant, jfr. § 15.

Ejerforeningen har ret til at bede Dansk Byggeri om at udpege en sagkyndig opmand til vurdering af, om det er rimeligt, at ejerforeningens bestyrelse på medlemmets vegne vil lade vedligeholdelsesforanstaltninger udføre. Den sagkyndige opmands afgørelse skal være bindende for parterne.

Bestyrelsen er forpligtet til en gang årligt at indhente standard tilbud på udvendig vedligeholdelse af de enkelte hustyper.

Ejerforeningen tegner på medlemmernes vegne forsikring mod brand, stormskade, vandskade, svamp og insektangreb, bygningskasko, indboforsikring og ansvarsforsikring. Udgiften hertil opkræves over medlemmernes kontingent.

Ejerforeningen er forpligtet til at orientere medlemmerne om omfanget af den tegnede forsikring og eventuelle ændringer heri.

§ 8. Brugsret til Golfbanen, Wellness & Spacenter samt badeområde

Ejerforeningen har indgået aftale med ejeren af centerbygningen samt ejeren af golfbanen om brugsret til golfbanen, wellness & spacenteret samt badeområdet beliggende ved centerfaciliteterne.

Den aftalte brugsret giver medlemmerne ret til at benytte golfbanen, wellness & spacenteret samt badeområdet på nærmere aftalte vilkår jf. den mellem parterne indgåede aftale.

Medlemmernes ret i så henseende vil være tinglyst som byrde på henholdsvis golfbanen og centerbygningen.

Som angivet ovenfor i § 4 hæfter foreningens medlemmer for det aftalte årlige bidrag til vedligeholdelse af golfbane, wellness- & spacenter samt badeområde.

§ 9. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Hvert ejerlejlighedsmedlem har 1 stemme — også selvom ejerlejligheden er opdelt i andele med forskellige ejere.

Afstemningen sker ved håndsoprækning med mindre generalforsamlingen ved simpelt stemmefler-tal eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være hensigtsmæssig.

Stemmeafgivelse kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller til bestyrelsen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed, med mindre andet fremgår af nærværende vedtægter.

Antal af stemmeberettigede svarer til antal fordelingstal, da samtlige ejerlejligheder har et forde-lingstal på 1/200.

Til vedtagelse af vedtægtsændringer eller vedtagelse af salg eller væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør kræves, at mindst 2/3 af samtlige stemmer er repræsenteret på general-forsamlingen, samt at beslutning vedtages med mindste 2/3 af de afgivne stemmer.

Såfremt 2/3 af samtlige stemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men vedtagelsen sker med 3/4 af de angivende stemmer, kan bestyrelsen indkalde til ny generalforsamling. På den-ne generalforsamling kan vedtagelse ske med 3/4 af de afgivende stemmer, uanset antallet af re-præsenterede stemmer.

Over det på generalforsamlingen passerende føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende. Referatet udsendes til alle for-eningens medlemmer senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 10. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 og højst 8 ugers skriftlig varsel til hvert medlem.

Forslag der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen skriftlig i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Indkaldelsen til ordinær generalforsamling skal indeholde den af bestyrelsen fastlagte dagsorden og være bilagt det reviderede årsregnskab, budget for det kommende år samt eventuelle fra medlemmerne eller bestyrelsen fremkomne forslag.

Dagsordenen for generalforsamlingen skal som minimum indeholde følgende punkter:

1. valg af dirigent og referent
2. bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. aflæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende år, herunder fastsættelse af kontingent for ejerforeningen
5. behandling af indkommende forslag
6. valg af bestyrelse og suppleanter
7. valg af revisor
8. eventuelt

§ 11. Ekstra ordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, såfremt det er besluttet på en tidligere generalforsamling eller når mindst 3 af bestyrelsens medlemmer begærer dette samt ved det i § 9, 7 anførte tilfælde eller såfremt revisor eller mindst 20 % af foreningens medlemmer til bestyrelsen indgiver skriftligt motiveret begæring herom.

Bestyrelsen indkalder til Ekstraordinær generalforsamling med 3 ugers skriftlig varsel til hvert enkelt medlem.

Bestyrelsen er forpligtet til at udsende indkaldelse senest 14 dage efter, at beslutning herom er truffet eller bestyrelsen har modtaget motiveret begæring herom, jf. oven for stk. 1.

§ 12. Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer. Der vælges tillige 2 suppleanter. Valgbare til bestyrelsen er alene foreningens medlemmer, jf. dog stykke 2, idet ingen ejerlejlighed kan være repræsenteret med mere end 1 medlem i bestyrelsen.

Den til enhver tid værende ejer af centerbygningen er berettiget til at udpege et af medlemmerne til bestyrelsen, men kan dog aldrig besætte formandsposten.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for en 2-årig periode med mulighed for genvalg.

Ved den første ordinære generalforsamling, der afholdes efter den stiftende generalforsamling, er alle bestyrelsesmedlemmer dog på valg. For at sikre rotationsordningen indført, vil de 4 medlemmer, der opnår det højeste stemmeantal, anses for valgt for en 2-årig periode, medens de 3 medlemmer, der vælges med et lavere stemmeantal, anses for valgt for en 1-årig periode.

I tilfælde af stemmelighed foretages en lodtrækning.

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens aktiviteter og er forpligtet til at sørge for god og ansvarlig varetagelse af de fælles anliggender, betaling af fælles udgifter, udarbejdelse af budget, regnskabsføring etc.

Bestyrelsen er berettiget til at indgå samarbejdsaftale vedrørende ejerforeningens administration, drift samt vedligeholdelse af fællesanlæg.

Der afholdes møde så ofte formanden eller 3 medlemmer af bestyrelsen finder det nødvendigt.

Bestyrelsen konstituerer sig efter generalforsamlingen med valg af formand og næstformand.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 af dens medlemmer er til stede.

Beslutninger træffes ved stemmeflertal og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

Over det under forhandlingerne passerende føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det efterfølgende bestyrelsesmøde.

§ 13. Tegningslinjer

Foreningen tegnes over for tredjemand af formanden i forening med 1 bestyrelsesmedlem eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 14. Revision, regnskab og regnskabsår

Foreningens regnskaber revideres af en af generalforsamlingen for 1 år af gangen valgt registreret eller statsautoriseret revisor. Genvalg af revisor kan finde sted.

Revisor kan påse, at regnskabet føres i overensstemmelse med god og sædvanlig regnskabspraksis og afgive udtalelse herom over for generalforsamlingen.

Regnskabet skal efter generalforsamlingens godkendelse påtegnes af dirigenten med bekræftelse af den stedfundne godkendelse.

Revisor er berettiget til at foretage uanmeldt kasseeftersyn.

Foreningens regnskabsår er 1/1 — 31/12. Foreningens første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31.12.2006.

§ 15. Tinglysning

Nærværende vedtægter for Ejerforeningen RGW, begæres tinglyst servitutstiftende på de 22 nye ejendomme efter opdeling i ejerlejligheder sammenlagt til matr. nr. 278, Kirkeby, Rønmø.

Nærværende vedtægter begæres desuden tinglyst pantstiftende for kr. 40.000,00 for hvert af de 200 ejerlejligheder udstykket fra matr. nr. 278, Kirkeby, Rønmø.

Vedtægterne håndpant sættes til fordel for Ejerforeningen til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem Ejerforeningen og det enkelte medlem. Denne bestemmelse kan danne grundlag for foretagelse af udlæg iht. Retsplejelovens § 478 stk. 1. om nødvendigt med fogedens hjælp.

Bestyrelsen for Ejerforeningen bemyndiges desuden til at udfærdige påtegningen på nærværende vedtægter med angivelse af matrikelnummer for hver enkelt ejendom, når endelig udstykning er fuldført.

Vedtægterne begæres tinglyst med første prioritets panteret. Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettigede er Ejerforeningen RGW samt de enkelte ejere af ejerlejlighederne og Tønder kommune.

§ 16. Værneting og lovvalg

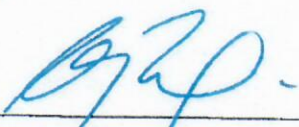
Værneting er Tønder og nærværende vedtægter er underlagt dansk ret.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 26. maj 2013.

Bjørn Mathiesen

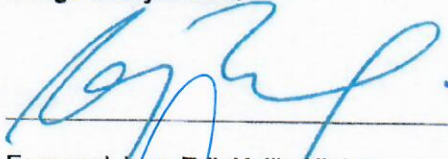
Dirigent

Og med tilføjelse i § 7 efter endelig vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling den 28. april 2018:



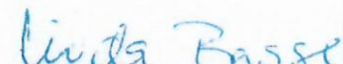
Dirigent, formand Jens-Erik Kollin Nielsen

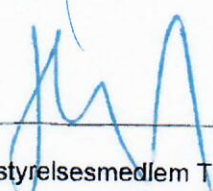
Tillige bestyrelsen:

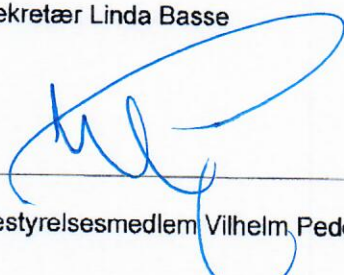


Formand Jens-Erik Kollin Nielsen

Næstformand Lars Stuckert

Kasserer Stephan Lorentzen

Sekretær Linda Basse

Bestyrelsesmedlem Teddy T. Hedegaard

Bestyrelsesmedlem Vilhelm Pedersen

Vedlagt bilag:

Bilag 1: Deklaration af 26. oktober 2006

Bilag 2-23. Kortbilag (tinglysningsrids), udarbejdet af landinspektør LE34, Århus af 25. og 26. juni 2018.