VEDTÆGTER

§ 1.

Ejerlavets navn er "Grundejerforeningen Rosensgadekarreen". Dens hjemsted er Aarhus Kommune.

Medlemmer

§ 2.

Ejerlavets formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

Ejerlavet er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale samt underskrive og lade tinglyse deklarationer med eller uden pant.

De af foreningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål trufne bestemmelser er bindende for de enkelte medlemmer. Foreningen er pligtig efter påkrav at tage skøde på eventuelle fællesarealer m.v. med derpå værende anlæg i henhold til saneringsplanen og senere tillæg hertil.

Foreningens bestyrelse kan udfærdige et ordensreglement, der skal vedtages af generalforsamlingen med 2/3 flertal. Det træder i kraft fra det tidspunkt, det er udsendt til medlemmerne.

§ 3.

Ejerlavets medlemmer er samtidig de til enhver tid værende ejere af de under § 5 nævnte ejendomme. Enhver ejer af de nævnte ejendomme er forpligtet til at være medlem af lavet.

Ejendomme opdelt i ejerlejligheder betragtes i henhold til nærværende vedtægter som en ejendom, der i alle forhold repræsenteres af ejerlejlighedsforeningen.

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser. Medlemsskabet indtræder ved skødets anmeldelse til tinglysning.

Medlemmernes forpligtelser

§ 4.

I henhold til den godkendte saneringsplan for Rosensgadeområdet vil der blive tinglyst servitut på samtlige områdets ejendomme om etablering, drift og opretholdelse af fællesarealer, stier og andre fællesanlæg.

Ejerlavets medlemmer er pligtige i det omfang saneringsplanen og den kommende servitut forudsætter det:

at stille grund til rådighed for fællesarealer m.v. og tåle den særlige benyttelse af de enkelte ejendomme til fællesformål, som fællesarealerne og fællesanlæggene forudsætter, herunder at tåle at elstik, vandstik, afløbsledninger m.v. føres over det fælles anlæg, samt at brønde m.v. anbringes på de omfattede ejendomme,

at opretholde de etablerede anlæg til fælles brug, så ændringer kun kan foretages efter forud fra kommunen indhentet tilladelse,

at ren- og vedligeholde fællesanlæggene samt tåle, at ren- og vedligeholdelsen såfremt påbud herom fra kommunens side ikke efterkommes efter en nærmere frist kan ske ved kommunens foranstaltning for ejerens regning,

at opretholde orden i de fælles anlæg, herunder at holde adgangsdøre og porte fra de enkelte matrikler til fællesanlæg aflåste fra senest kl. 20 til tidligst kl. 6,

at ejerlavets medlemmer er pligtige til inden 1. januar 1984 at udarbejde et ordensreglement for ren- og vedligeholdelsen samt brugen af fællesanlægget. Ordensreglementet skal forelægges Århus Kommune til godkendelse. Ifald denne forpligtelse tilsidesættes foranlediger Århus Kommune selv udarbejdelse af et sådant ordensreglement.

Ejerlavets medlemmer er endvidere pligtige

at underskrive særskilte deklarationer til sikring af tekniske anlæg på de berørte ejendomme. Tekniske anlæg må ikke fjernes, overbygges, overskæres, beskadiges, flyttes eller omlægges uden ejerlavets tilladelse henholdsvis kommunens eller de koncessionerede virksomheder, hvorunder de pågældende anlæg hører, og anlæggenes ejere har til enhver tid ret til reparation, omlægning og eftersyn.

Kapital og hæftelsesformål

§ 5.

For ejerlavets forpligtelser hæfter alene dette. Foreningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for foreningens forpligtelser.

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne pro rata efter ejendommens grundareal (der er lig fordelingstallet) for lavets forpligtelser i og uden kontraktforhold, herunder tab som foreningen har på enkelte medlemmer. Parkeringspladserne på matrikel nr. 721b samt på matriklerne 721c-721ø har dog hver et fordelingstal på 220.

Fordelingen er for tiden følgende:

Matrikel nr.	Ejendommens beliggenhed	*Fordelingstal*
724	Volden 30-32/Graven 27	455
686	Volden 28	86
687	Volden 22-26	243
690	Volden 18-20	331
692	Volden 16	174
693	Volden 14	82
695b	Volden 10-12	374
695a	Rosensgade 38	403
695c	Rosensgade 38 B + C	250
696a	Rosensgade 36	231
697c	Rosensgade 34	254
698a	Rosensgade 32	306
699a	Rosensgade 30	271
699c	*Rosensgade 30 A-C*	*362*
700a	Rosensgade 28	722
701a	Rosensgade 26	217
701c	*Rosenpassagen 4*	*294*
702	Rosensgade 24	550

703	Rosensgade 22	848
707	Rosensgade 14-20	1.328
708	Rosensgade 12	156
710	Mejlgade 3	347
711b	Mejlgade 5	399
712a	Mejlgade 7	1.135
713a	Mejlgade 9	91
713c	Mejlgade 11	78
713b	Mejlgade 15	74
714	Mejlgade 17	74
712c	Graven 3	876
715	Graven 5	210
716	Graven 7	158
717	Graven 9	164
718	Graven 11	162
719	Graven 15-17	383
721b	Graven 19, inkl. 4 p-pladser	2.088
721c	Graven 19, p-plads	220
721d	do	220
721e	do	220
721f	do	220
721g	do	220
721h	do	220
721i	do	220
721k	do	220

721l	do	220
721m	do	220
721n	do	220
721o	do	220
721p	do	220
721q	do	220
721r	do	220
721s	do	220
721t	do	220
721u	do	220
721v	do	220
721x	do	220
721y	do	220
721z	do	220
721æ	do	220
721ø	do	220
722	Graven 21	917
697d	Graven 23-25	890

§6.

Det samlede fordelingstal er 21.263. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser lavets forventede udgifter til drift, vedligeholdelse m.v. Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallet.

Bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidrag månedsvis, kvartalsvis eller halvårligt forud.

Er et medlem mere end 1 måned i restance til foreningen, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej, efter der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 8 dage at berigtige restancen.

Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, der endvidere skal betale et administrationstillæg på restancen svarende til ¼ af årskontingentet.

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

§ 7.

Ejerlavet skal, bortset fra eventuel grundfond og driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Ejerlavets kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller postgirokonto. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af passende størrelse.

Ejernes andel i lavets formue kan ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning. Udbetaling af andele kan alene finde sted ved lavets opløsning, jf. nedenfor.

Generalforsamling

§ 8.

Generalforsamlingen er ejerlavets øverste myndighed. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning om ændringer i denne vedtægt kræves, at 2/3 af samtlige af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor.

Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke tilstede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, afholdes ny generalforsamling inden en måned, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal, uden hensyn til hvor mange der har givet møde.

Stemmeafgivning kan ske ved fuldmægtig med skriftlig fuldmagt. Ændringer i vedtægtens § 4 kræver godkendelse af Aarhus byråd.

§ 9.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år den 2. tirsdag i marts måned med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbende år.
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelse og revisor.
4. Fremlæggelse af budget for næste regnskabsår og for 1. kvartal af følgende år samt fastsættelse af kontingent.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen. Suppleanter vælges for et år.
7. Valg af statsautoriseret revisor.
8. Rettidigt indkomne forslag.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel og afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når det til behandling af et givet emne begæres af mindst 1/3 af ejerlavets medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 10.

Indkaldelsen til generalforsamlingen skal senest være tilgængelig på foreningens hjemmeside den 28. februar og skal indeholde oplysninger om tid og sted for generalforsamlingen samt oplysninger om emner, der ønskes diskuteret på generalforsamlingen. Det reviderede regnskab, underskrevet af den statsautoriserede revisor og bestyrelsen, skal ligeledes være tilgængelig på foreningens hjemmeside senest den 28. februar.

§ 11.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, herunder bestyrelsens beslutninger. *Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være indgivet til bestyrelsen inden den 15. februar.*

§ 12.

Generalforsamlingen vælger selv dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen *samt offentliggøres på foreningens hjemmeside.*

§ 13.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Valgbare er ejerlavets medlemmer eller repræsentanter udpeget af disse.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, dog således at bestyrelsens medlemmer afgår med henholdsvis 2 og 3 hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer ved lodtrækning og eller den rækkefølge, i hvilken vedkommende er valgt. Genvalg kan finde sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen indkaldes en suppleant, som fungerer i hele det afgåede bestyrelsesmedlems valgperiode.,

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelse af sit hverv.

En liste over bestyrelsens medlemmer offentliggøres på foreningens hjemmeside www.rosensgadekarreen.dk .

§ 14.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlavets anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af lavets fællesanliggender, derunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser, opkrævning af bidrag mm. hos lavets medlemmer.

§ 15.

Bestyrelsen indkaldes af formanden, eller når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer er til stede, og bestyrelsen er forskriftsmæssigt indkaldt.

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

I en af bestyrtelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Ejerlavet tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem. Er administrator antaget, kræves tillige dennes underskrift.

§ 16.

Den til enhver tid værende bestyrelse er bemyndiget til at underskrive enhver deklaration, der af offentlig myndighed måtte kræves lyst på lavets privatejede ejendomme til gennemførelse og opretholdelse af fællesanlægget.

Bestyrelsen er berettiget til at modtage meddelelser, pålæg og lignende fra det offentlige vedrørende fællesanlægget.

Bestyrelsen er legitimeret til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver disposition til opfyldelse af lavets formål.

Bestyrelsen skal forinden den foretager dispositioner, der går ud over det vedtagne budget, forelægge spørgsmålet på en generalforsamling.

Bestyrelsen ansætter eventuelt en administrator og træffer aftale om hans opgaver og aflønning. Administratoren antager fornøden lønnet medhjælp. Administratoren stiller betryggende sikkerhed for betroede midler.

Ejerlavets almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af administrator og i mangel af en sådan af bestyrelsen.

Ejerlavets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

Lavet antager en statsautoriseret revisor til at revidere regnskabet. *Det reviderede regnskab forsynes med den statsautoriserede revisors påtegning og bestyrelsens underskrifter samt offentliggøres jf. bestemmelserne i § 10.*

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Opløsning m.v.

§ 17.

Da ejerlavet er stiftet i anledning af den på ejendommen lyste servitut om udlæg af fællesarealer m.v., kan det ingensinde opløses uden efter forudgående aflysning af nævnte servitut. I øvrigt kan opløsningen kun finde sted efter en enstemmig beslutning på en generalforsamling, hvor samtlige lavets medlemmer er til stede eller repræsenteret. Ved opløsningen fordeles ejerlavets formue pro rata efter fordelingstal.

§ 18.

Nærværende vedtægters § 4 skal godkendes af Aarhus Byråd. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage sådanne ændringer, som er nødvendige for at opnå Aarhus Kommunes godkendelse.

Stiftelsesoverenskomsten med vedtægter for ejerlavet begæres lyst som servitutstiftende på ejendommenes matrikel numre.

Påtaleberettiget er ejerlavet "Grundejerforeningen Rosensgadekarreen", dets bestyrelse og Aarhus Kommune. Uden sidstnævntes tilladelse kan hverken ændringer eller udslettelse af tingbogen finde sted for så vidt angår disse vedtægters § 4.

De på ejendommene pr. dato hvilende byrder, servitutter og pantehæftelser respekteres.

Foranstående vedtægter er vedtaget den 27. oktober 1983 samt revideret den 6. maj 1986, den 17. april 2002 og den 4. juni 2013.

Aarhus den 4. juni 2013

Formand

Bestyrelsesmedlem