

Vedtægter godkendt af Århus Kommune og Region Midtjylland 2009.

§ 1 Navn.

1.1. Foreningens navn er ”Ejerforeningen MarselisborgCentret”.

§ 2 Hjemsted

2.1. Foreningens hjemsted er Århus Kommune.

§ 3 Formål

3.1.

Foreningens formål er at drive Rehabiliteringsparken MarselisborgCentret.

Foreningen varetager udlejningen af områdets bygninger til institutioner / organisationer og andre, der gennem anvendelse af det lejede deltager i opfyldelsen af foreningens formål. Foreningen varetager herudover administrationen af ejendommene med tilhørende arealer omfattende matrikelnumrene 597a, 597v, 597q Marselisborg, Århus Jorder, beliggende P. P. Ørums Gade 9 - 11, 8000 Århus C, samt matrikel 597t (areal 2.322 m2) Marselisborg, Århus Jorder, Kongsvangs Allé 23, 8000 Århus C.

3.2.

Foreningen skal gennem administrationen varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Foreningen skal danne ramme for og bidrage til at skabe ny viden og erfaring, så der opnås en mere sammenhængende og optimal rehabilitering for mennesker med forskellige former for funktionsnedsættelse. En grundlæggende idé er, at ny viden og erfaring søges opnået gennem synergieffekter i arbejdet med rehabilitering.

§ 4 Medlemmer

Medlemmer af foreningen er Århus Kommune og Region Midtjylland, der i henhold til delingsaftalen og ved tiltrædelse af nærværende vedtægter indgår aftale om, at ejerforeningen forestår administration af ejendommene og disses bygninger til realisation af foreningens formål i øvrigt i henhold til nærværende vedtægter.

§ 5 Ejer- og hæftelsesforhold

5.1.

Medlemmerne ejer hver for sig hele bygninger på ejendommen, som er beskrevet i **bilag 1** til denne vedtægt, og hver enkelt bygning er således ejet enten af Århus Kommune eller Region Midtjylland.

5.2.

Aftalen om fordeling af ejendomsretten til de respektive bygninger er parterne forpligtet til at respektere, idet det alene af tingbogen fremgår, at

hver af parterne i fællesskab ejer en ideel andel af grund og fællesarealer på MarselisborgCentret. Ejerandele af grund og fællesarealer opgøres efter den procentvise fordeling (fordelingstal) med 32,7% til Århus Kommune og 67,3% til Region Midtjylland. Ejerskab og forpligtelser i forhold til fællesarealerne omfatter udover grundarealet belægninger, beplantninger samt over- og underjordiske installationer i enhver henseende.

5.3.

Udgifter til drift og vedligeholdelse af fællesarealer fordeles efter fordelingstallet, jf. 5.2

5.4.

I henhold til og som fastlagt i administrationsaftalen forestår ejerforeningen den daglige drift af bygningerne – og afholder udgifter og opkræver indtægter. Udgifter og indtægter fordeles til de 2 ejere i overensstemmelse med deres ejerskab til bygningerne.

5.5.

Århus Kommune og Region Midtjylland hæfter solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand., men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

§ 6 Bestyrelsen

6.1.

Ejerforeningens øverste myndighed udgøres af bestyrelsen, der består af 5 medlemmer.

6.2.

Bestyrelsen udpeges af Århus Kommune og Region Midtjylland med en funktionsperiode, der følger den kommunale valgperiode. 2 medlemmer og 1 suppleant udpeges af Århus Kommune. 3 medlemmer og 1 suppleant udpeges af Region Midtjylland. Formanden vælges af den samlede bestyrelse blandt de af Region Midtjyllands udpegede medlemmer.

6.3.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand blandt medlemmerne, udpeget af Region Midtjylland, der fungerer den resterende periode eller indtil nyvalg af formand. Suppleanter kan vælges til formand.

6.4.

Det påhviler bestyrelsen,

- a. at lede foreningen i overensstemmelse med denne vedtægt, herunder at sørge for forsvarlig administration af ejendommene i overensstemmelse med særskilt administrationsaftale,
- b. at sikre, at der hersker god orden i Rehabiliteringsparken MarselisborgCentret,
- c. at der føres tilsyn med bygningerne,
- d. at foranledige, at der sammen med den enkelte ejer af bygningerne udfærdiges en vedligeholdelsesplan for ejendommene, herunder at nedsætte et byggeteknisk udvalg til håndhævelse af vedligeholdelsesplan m.v., der udover områdechefen skal bestå af en sagkyndig repræsentant fra hver af ejerne, der således hver har pligt til at udpege en repræsentant til udvalget. Det påhviler udvalget hvert år inden udgangen af februar måned at gennemgå bygningerne og fællesarealerne med henblik på at godkende de udførte arbejder i det forløbne regnskabsår,
- e. at sørge for, at der udarbejdes et budget og ved udgangen af hvert kalenderår at udfærdige et regnskab for driften af ejendommene for det pågældende år.

§ 7 Bestyrelsesmøder

7.1.

Formanden indkalder til bestyrelsesmøde efter behov men dog mindst 2 gange årligt. Ethvert bestyrelsesmedlem kan forlange bestyrelsesmøde afholdt. Formanden leder bestyrelsesmøderne.

7.2.

Formkrav og herunder tidsfrister m.v. fastsættes af bestyrelsen i en forretningsorden.

7.3.

Bestyrelsen kan kun træffe beslutninger på et bestyrelsesmøde. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer, hvoraf 1 medlem skal være udpeget af Århus Kommune, og 1 medlem skal være udpeget af Region Midtjylland, og formanden, er til stede. Bestyrelsens afgørelser sker med simpel stemmeflerhed efter fornøden drøftelse. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

7.4.

Bestyrelsens beslutninger føres i en bestyrelsesprotokol, der med reference til dagsordenen angiver den truffe beslutning. Hvert enkelt bestyrelsesmedlem kan forlange at få et afvigende votum tilført protokollen. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 8 Administration

8.1.

Bestyrelsen skal sikre ansættelse af en daglig leder, der på bestyrelsens vegne varetager den daglige drift af ejerforeningen. Den daglige leder ansætter øvrigt fornødent personale efter bestyrelsens bemyndigelse. Ejerforeningens administration er bestyrelsens sekretariat og yder fornøden praktisk og administrativ bistand til bestyrelsens arbejde.

8.2.

Udover nærværende vedtægt indgås der med hver af de to medlemmer en administrationsaftale på enslydende vilkår.

§ 9 Økonomi

9.1.

Ejerne betaler et bidrag til administration af det i § 3 beskrevne formål. Bidraget fremgår af det årlige, godkendte budget.

9.2.

Ejerforeningen må ikke opsamle kontant formue udover en rimelig driftskapital.

§ 10 Regnskab

10.1.

Ejerforeningens regnskabsår følger kalenderåret. Årsregnskabet skal vedtages og underskrives af bestyrelsen samt påtegnes af revisionen.

§ 11 Revision

11.1.

Ejerforeningens årsregnskab skal revideres af en statsautoriseret revisor.

11.2.

Der føres en revisionsprotokol. Nye protokollater forelægges og underskrives af bestyrelsen på førstkommende bestyrelsesmøde.

§ 12 Budget

Bestyrelsen udarbejder og godkender hvert år inden udgangen af november måned et budget, der viser ejerforeningens forventede indtægter og udgifter for det kommende år.

§ 13 Udlejning

13.1.

Det påhviler bestyrelsen at sikre, at formålet vedrørende drift og udvikling af Rehabiliteringsparken MarselisborgCentret bl.a. sker igennem udlejning til lejere, der vil anvende lokaler indenfor foreningens formål. Den endelige beslutning vedrørende udlejning af lokaler i den enkelte bygning træffes af bygningens ejer, eventuelt efter indstilling fra bestyrelsen. Bestyrelsen skal således høres, inden der træffes aftale med nye lejere.

§ 14 Råde- og forkøbsret

14.1.

Hver ejer træffer selv beslutning om salg af egne bygninger, ejerlejligheder og grunde, der i givet fald skal afhændes til markedspris.

14.2.

Forinden ejendommene udbydes til salg, er sælger forpligtet til at tilbyde den anden ejer at købe den eller de ejendomme, der ønskes solgt. Kan der ikke opnås enighed om markedspris, jf. stk. 1 vil denne skulle fastsættes ved 2 statsautoriserede ejendomsmæglere, der for begges vedkommende udpeges af Dansk Ejendomsmæglerforening. Omkostningerne ved vurdering af ejendommen betales af ejerne i forhold til den aftalte fordelingsnøgle, jf. § 5.

14.3.

Når vurderingen foreligger, er sælger frit stillet i forhold til, om man ønsker at gennemføre et salg. Ønsker sælger fortsat at sælge, er sælger forpligtet til at tilbyde ejendommen til medejer til den kontante købesum, som vurderingsmanden har fastsat, og i øvrigt med en overtagelsesdag, der svarer til tidspunktet for ophør af ejerforeningen, jf. § 16. Acceptfristen skal være mindst 4 uger. Såfremt accept ikke er modtaget rettidigt, står det sælger frit for at overdrage ejendommen til anden side og i øvrigt på andre vilkår, idet forkøbsretten for denne ejendom herefter er bortfaldet. Ved et salg til tredjemand skal det dog tilstræbes, at salg sker på vilkår af, at tredjemand vil anvende ejendommen til opfyldelse af foreningens formål.

14.4.

Efter et delvist køb/salg vil fordelingstallet, jf. 5.2, straks være at regulere med virkning fra overtagelsesdagen for så vidt angår ændringen og i øvrigt i forbindelse med budgetlægningen for det løbende regnskabsår

14.5.

I forbindelse med nybyggeri og udvidelse af bebyggelsesgraden skal ejerforholdet til den pågældende bygning straks efter ibrugtagning fremgå af et korrigeret bilag 1, og fordelingstillene som beskrevet i § 5.3. skal reguleres med virkning fra ibrugtagningen og dermed for budgetlægningen for det løbende regnskabsår.

§ 15 Udstykning - Tinglysning

15.1.

Med et varsel på 6 måneder er hver af ejerne berettiget til at kræve, at en landinspektør foretager en udstykning af de grunde, hvor bygningerne er opført.

15.2.

Ved udstykning af ejendommen skal alene bygningen med grundareal, svarende til det bebyggede areal, udstykkes som en selvstændig matrikel. Ved udstykning skal der tillægges ejer/bruger af den selvstændige matrikel vejret og ret til at færdes på fællesarealer, idet den til enhver tid værende ejer af den pågældende bygning har pligt til at betale til Ejerforeningen i forhold til drift af fællesarealerne. Ved udstykning og/eller ved frasalg kan enhver af de 2 ejere kræve, at der oprettes en grundejerforening. Dennes formål skal være at drive og vedligeholde veje, stier, fællesarealer samt at iværksætte renholdelse og glatførebekæmpelse, herunder fornøden fornyelse af fællesområdet tillige med de i tilknytning hertil etablerede installationer og beplantninger. Veje med tilhørende fortov og stier samt orienterings- og gadebelysning tillige med ubefæstede arealer skal stedse holdes i funktionsdygtig renholdt samt i velvedligeholdet stand. Glatførebekæmpelse finder sted efter behov, dog som minimum i overensstemmelse med politivedtægten. Såfremt en af de 2 ejere måtte kræve det, vil der skulle etableres vedtægter for grundejerforeningen, der herefter vil være at tinglyse på de relevante ejendomme. De oprindelige ejere har i fællesskab ret til at indskrænke og frasælge fællesarealer fra de oprindelige matrikelnumre, matr.nr. 597a, 597v, 597q samt 597t, Marselisborg, Århus Jorder.

15.3.

Denne udstykning skal resultere i, at det herefter er muligt at identificere den enkelte ejendom med hensyn til bygning og grund samt eventuel andel i fællesareal med henblik på, at ejendomsretten kan blive tinglyst. Omkostninger til landinspektøren betales i forhold til den aftalte fordelingsnøgle, jfr. § 5.

§ 16 Opløsning

16.1.

Enhver af ejerne er berettiget til at opsiges medlem- skabet af ejerforeningen helt eller delvist med 3 måneders varsel til bestyrelsen og den anden ejer.

16.2.

Uagtet at enhver af ejerne er berettiget til at opsiges medlemskabet af ejerforeningen helt eller delvist, har ejerne fortsat pligt til at betale til drift af området samt respektere fælles forsyning, så længe de stadig har adgang til området.

16.3

Uagtet at ejerforeningen opløses, gælder fortsat, at den sælgende ejer er forpligtet til at tilbyde den anden ejer at købe den eller de ejendomme, der ønskes solgt, til markedspris, jf. delingsaftalen.

Bilag 1. Fordeling af bygninger og m2

Bygning	Lejere pr. 1.1.2009	Århus Kommunes bygninger Areal i m2	Region Midtjyllands bygninger Areal i m2
1	MarselisborgCentrets Forsknings og Udviklingsfunktion + Jobcenter MarselisborgA/S		680
2	Hjerneskadecentret	598	
3	HjælpeMiddelInstitutet, Handiinfo, Videnscenter for Bevægelseshandicap, Hjerneskadeforeningen		1.627
4	Teknisk af deling + Hjemmebostøtteteam for udviklingshæmmede, Århus Kommune		355
5	ArbejdsmarkedsCenter Århus Nord + HjælpeMiddelcentralens testbolig	280	
6, 7	Geriatrisk afdeling, Århus Sygehus		1.686
8	Fællesfaciliteter, konferencelokaler og bassin		1.055
10	Århus Kommune's ortopædiske genoptræningscenter + Århus Kommunes Center for Socialfaglig Udvikling		468
11	HjælpeMiddelcentralen, Århus Kommune; ForeningeN af Unge med Gigt; Gigtforeningen, Århus, Scleroseforeningen, Danske Handicaporganisationer samt Dansk Handicapforbund, Århus Kredsen	2.437	
12,13,14,15	Dermatologisk afdeling, Århus Sygehus		4.582
14, 14A	Århus Kommunes Neurocenter og Neurorehabiliteringsenheden + Dermatologisk Afdeling		1.069
20	Børn og Ungerehabilitering, Århus Kommunes Demenscafé samt personale- og gæstekantine + træningslokaler	2.293	
16	Muskelsvindfonden (1500 m2), matr. 597t, lejet grund, egen bygning		
I alt	17.130	5.608	11.522
Pct.	100,0	32,7	67,3