

# Vedtægter for Grundejerforeningen Ryhøjen

## Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er Grundejerforeningen RYHØJEN.

§ 2. Foreningens hjemsted er Århus Kommune under Århus by- og herredsret, der er foreningens værneting.

§ 3. Grundejerforeningens formål er, at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens områder hørende ejendomme. Grundejerforeningen 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 bidrage, samt til at underskrive og lade tinglyse deklARATIONER med eller uden pant.

De af foreningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål truffede bestemmelser, er fuldt bindende for de enkelte medlemmer. Foreningen er pligtig efter påkrav at tage skøde på eventuelle fællesarealer m.v., med derpå værende anlæg.

Foreningens bestyrelse skal være berettiget til at udfærdige et ordensreglement.

Ordensreglementet, der skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 flertal af de på generalforsamlingen mødte, træder i kraft fra det tidspunkt, det er udsendt til medlemmerne. Grundejerforeningen er berettiget til at underskrive beslutninger om fællesarealer, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse og eventuelt lade disse beslutninger lyse servitut- og pantstiftende på de enkelte ejendomme uden, at de enkelte adkomsthavere skal tiltræde dette.

## Medlemmer og disses forhold til foreningen

§ 4. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af følgende ejendomme: Matr. nr. 14 eu, ev, ex, ey, ez, eæ, eø, fa, fb, fc, fd, fe, ff, fg, fh, fi, fk, fl, fm, fn, fo, fp, fq, fr, fs, ft, fu, fv, fx, fy, fz, fæ, fø, ga, gb, gc, gd, ge, gf, gg, gh, gi, gk, Brabrand By og Sogn og matr. nr. 14 et, Brabrand By og Sogn.

Grundejerforeningen skal være berettiget til med 2/3 majoritet af de på en generalforsamling mødende medlemmer at træffe bestemmelse om, at også ejere af grunde udenfor foreningens område kan sluttet sammen med en anden grundejerforening.

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

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne. Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskiftet til foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed at oplyse foreningen om den nye ejers navn, stilling og bopæl, samt matr. nr.

§ 6. Foreningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for foreningens forpligtelser. I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne pro rate, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

I øvrigt betaler hvert medlem for hver grund han ejer, et årligt kontingent til foreningens administration og øvrige udgifter, at erlægge med halvdelen senest den 28.2. og den 31.8. Det årlige kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling. Indbetaling af kontingent kan ske til foreningens girokonto eller andet af grundejerforeningens bestyrelse angivet sted. Er et medlem mere end 1 måned i restance til foreningen, kan det pågældende beløb inddrives ad retslig vej efter, at der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 8 dage at berigtige restancen. Ved skriftlig berigtigelse for sen indbetaling af kontingent pålægges et

gebyr på kr. 25,00.

Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, der endvidere skal betale et administrationstillæg for restancen, svarende til 1/12 af årskontingentet. Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling, samt valgbarhed.

### Generalforsamlingen

§ 7. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

§ 8. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest den 1. marts i Århus. Den indkaldes af bestyrelsen med 1 måneds varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal, senest 8 dage før generalforsamlingen, udsende endelig dagsorden til medlemmerne indeholdende de rettidigt indkomne forslag. Sager, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning. På hver ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af bestyrelsen og revisorer.
4. Rettidigt indkomne forslag.
5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent.
6. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer. - generalforsamlingen kan nedsætte antallet til 4, såfremt bestyrelsens arbejde kan udføres af disse.
7. Valg af 2 revisorer.
8. Valg af 2 suppleanter for bestyrelse og revisorer.
9. Eventuelt. Under "Eventuelt" kan der ikke sættes forslag under afstemning.

§ 9. Ekstraordinær generalforsamling. Der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte som generalforsamlingen eller bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter at mindst 1/4 af foreningens medlemmer - der ikke er i restance til foreningen - til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling.

Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse. Hvis ikke mindst 3/4 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet.

§ 10. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Hver parcel har to stemmer. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være mere hensigtsmæssig eller, at dette kræves af mindst 4 stemmer. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end én fuldmagt for en parcel. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, jfr. dog § 11 og § 4. Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

§ 11. Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealer, forandringer af foreningens vedtægter, ordensreglement, bevilling af midler udover det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side og optagelse af lån, kræves at beslutningen skal vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Bestemmelsen om, at medlemmerne ikke hæfter solidarisk overfor tredjemand kan kun ændres ved enstemmighed hos samtlige medlemmer.

Når der på en generalforsamling er truffet gyldig bestemmelse om bevilling af midler udover det til administrationen og vedligeholdelse nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side eller optagelse af lån, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for

foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning. Bestyrelsen er pligtig til, senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, at udsende en liste over bestyrelsesmedlemmerne, indeholdende disses navne, adresser og eventuelle telefonnumre, samt hvordan bestyrelsen har konstitueret sig.

#### Bestyrelsen

§ 12. Bestyrelsen består af 4-5 medlemmer. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær. I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling. Bestyrelsen, samt suppleanterne, vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må hvis blot ét medlem af bestyrelsen kræver det, udgå af bestyrelsen og suppleanten indtræder da i hans sted. Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end tre, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

Såfremt kassereren får forfald, udpeges en midlertidig kasserer af bestyrelsen.

Generalforsamlingen kan bestemme, at der skal betales vederlag til bestyrelsesmedlemmer eller, at der skal ansættes lønnet personale til administration.

§ 13. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed - herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg - og varetager dens formål og interesser. Bestyrelsen er dog berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af eventuelle fællesanlæg. Der afholdes møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende bestyrelsesmøde. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer giver møde. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed, er formandens stemme udslagsgivende.

§ 14. Foreningen tegnes overfor tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formand og kasserer i forening.

#### Revisorer og regnskab

§ 15. Revisorerne gennemgår mindst én gang halvårligt, foreningens regnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelse og forvisser sig om, at de i regnskabet opførte aktiver, er tilstede, hvorefter de indgiver deres revisionsbemærkninger til bestyrelsen. Revisorerne kan når som helst foretage kasseeftersyn og skal foretage et sådant uanmeldt mindst én gang årligt.

§ 16. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Regnskabet skal tilstilles revisorerne inden den 1. februar og skal af disse være revideret såvel talmæssigt som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisionspåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 17. Medlemmernes indbetalinger foretages til kassereren, der indsætter foreningens midler i bank, sparekasse eller på girokonto i foreningens navn. På kontoen kan kun hæves af kassereren sammen med enten formanden eller næstformanden. Kassereren eller formanden kan dog egenhændigt betale regninger på op til 15.000 kroner. Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 3.000,-. Kassereren skal være kautionsforsikret og kan tyveriforsikres. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

§ 18. Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller 1/2 af foreningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om lovændringer gældende regler. Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue. Foreningen kan dog ikke opløses uden samtykke fra Århus Kommune.

### Særlige bestemmelser

§ 19. Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse love intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig til - efter bedste evne og overbevisning - at afgøre og løse disse, men skal dog først fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 20. Ingen vedtægtsbestemmelser må være i strid med tinglyste deklarationer eller nogen kommunal vedtægt.

### Godkendelser m.v.

§ 21. Bebyggelsen skal vedligeholdes forsvarligt, og der må ved vedligeholdelses- og reparationsarbejder samt ved genopførelser kun med grundejerforeningens godkendelse anvendes andre materialer og farver end benyttet ved bebyggelsens opførelse jfr. dog stk. 2-5. Stk. 2 Det er tilladt den enkelte husstand at skifte fra træ- til plastvinduer eller træ belagt med aluminium. Plastvinduerne og træ/aluminiumsvinduerne skal være hvide eller sorte. Udseendet af de nye vinduer/døre skal svare til det nuværende udseende. Der er ingen regel om, hvor hurtigt udskiftningen skal foregå. Skodderne på 1. sal må erstattes af en hel rudeflade. Skodden på det enkelte vindue er både den del, der kan åbnes, og den del, der ikke kan. Altså skal udseendet efter udskiftning svare til det nuværende udseende i køkken/spisestue. Det er tilladt den enkelte husstand at udskifte terrassedør og erstatte den med en tilsvarende eller erstatte den med en dobbeltdør, d.v.s faktisk 2 døre i een ramme, som åbnes eller lukkes mod hinanden eller erstatte den med en standarddør med en meget smal rude i den højre side. Stk. 3 Det er tilladt den enkelte husstand at udskifte og reparere carport og skur i overensstemmelse med bilag 1. Stk. 4 Carporte, skure, plankeværk, stern og andet træværk, der ikke er nævnt i stk. 5, skal males sort umbra fra Gori eller lignende malingskvalitet med samme RAL kode.

Stk 5. Hver enkelt husstand kan frit male sine vinduer, døre og udhæng over dørene i en af Gori´s jordfarver (kridt, lys grå umbra, kalk okker, grøn umbra, lys brændt sienna, lys dodenkop, svenskrød, mørk dodenkop, brun umbra, sort umbra) eller lignende malingskvalitet med samme RAL kode. Farvemønstret må dog ikke ændres idet alle vinduer og døre i en husstand skal males i samme farve, hvilket dog ikke er til hinder for, at de dele, der kan åbnes, males i én farve og karme m.v. males i en anden farve.

§ 22. 1. Fællesgavle. Reglerne forbliver uændrede, som anført i deklaration fra den 3.12.1974. 2. Endegavlene som ikke er fællesgavle, og opført i skel til tilstødende parcel(ler). 2.a. Det påhviler hver enkelt parcel at vedligeholde de fritliggende endegavle, som bærende for den pågældende parcels tag. 2.b. De respektive ejere har ret til adgang for nødvendig vedligeholdelse. Dette gælder de pågældende gavle, tagudhæng og evt. bebyggelse ud over skel mod tilstødende parcel samt evt. dræn ved bebyggelsens skel mod tilstødende parcel, mod at erstatte herved forvoldte skader samt i øvrigt reetablere tilstanden. 2.c. Hvis naboen vil plante noget, hvor rødderne kan nå mere end 50 - 70 cm. Ned i jorden, skal det ske i en afstand af mindst 1 meter fra gavlen, for at undgå skade på dræn, sokkel, murværk og for at gøre plads til stillads. Nuværende beplantning m.v. fjernes af matriklens ejer senest når vedligeholdelse aftales udført. 2.d. Ved vedligeholdelse af egen ejendom fra tilstødende parcel, skal der træffes aftale med ejeren af hvis parcel man ønsker adgang til inden vedligeholdelsen påbegyndes. Det gælder med hensyn til tidspunkt for vedligeholdelsen, materialevalg og reetablering af tilstanden m.v. 2.e. Det tilstræbes at udføre vedligeholdelse af gavl over max 3 perioder, for ikke at genere nabo hvert år de næste 3 år. 3. Johannes Ewalds Vej 102 - 110: Carporttage, som er fastgjort til endegavl på tilstødende

ejendom. Reparation af endegavl, som skyldes misligholdelse af carporttage inkl. forbindelser til mur afholdes af carportens ejer.

#### Ikrafttrædelse m.v.

§ 23 Bestemmelsen i § 21, stk. 4 træder i kraft ved generalforsamlingens vedtagelse. Husejerne forpligtes dog ikke til straks at foretage farveskiftet fra grøn umbra til sort umbra, men til at male sort umbra næste gang, carport, skur, plankeværk og stern males. Sternene i hver husrække skal farveskiftes på samme tidspunkt.

§ 24. Ovenstående love er vedtaget på indkaldt stiftende generalforsamling den 22.8.1978, med enkelte ændringer vedtaget på generalforsamlinger den 15.4.1984, den 9.4.1985, den 19.4.1988, 2.2.1993, den 28.4.1999, den 15.2.2000, den 28.2.2001, den 27.2.2002, den 26.2.2003, den 25. februar 2009 og den 25.2.2016 (§ 17).