

Opsummering af regler for ejerforeningen Tornebakken 47-85

Vedtagne regler fra 1/11-2001

Vedr. maling

Gavl, stern og rem skal have samme farve og fabrikat i hele ejerforeningen, ændring af farve skal vedtages på en generalforsamling. Tidsfrist for maling af ovennævnte er 2 mdr. fra første penselstrøg. Gavle, hvor ejeren har inddraget endestykke til have, males af ejeren selv, gavle som ikke er inddraget til egen have må beboerne hjælpes om at male, stern og rem males af hver ejer.

Vinduer og døre skal i hele ejerforeningen være hvide. Plankeværk/hegn og skure skal i hele ejerforeningen være grå med samme fabrikat som galv, stern og rem. Ændring af farve skal vedtages på en generalforsamling.

Vedr. belægning/fliser

Belægning/fliser skal være grå, fortov må for fremtiden ikke fjernes uden at man forud rækkevis er enige herom og ikke før godkendelse fra bestyrelsen foreligger.

Jvf. Vedtægternes § 7 vedr. vedligeholdelse, fremgår det at "Den fælles vedligeholdelse omfatter fælles grønne områder, veje, fortov, parkeringsplads samt fælles udhusbygninger (målerskabe). Fælles vedligeholdelse af fortov gælder kun for de fortovsfliser som husene er "født" med.

Vedr. vinduer og døre

Vinduer i stue, køkken og bad må max. være delt 1 gang vandret.
Døre må kun være som beskrevet på vedlagte skrivelse.

Vedr. plankeværk

Plankeværk skal have samme udseende (vandrette brædder) som plankeværk mellem husene. Med hensyn til stridigheder omkring skel, gælder hegntilsynets regler.

Vedr. snerydning

Vedlagte snerydningsplan skal overholdes og hver række er ansvarlig for deres del af denne.

Vedr. parkering

Der er kun en p-plads pr. boligenhed. Kun indregistrerede motorkøretøjer på indtil 2500 kg. egenvægt, der anvendes til personbefordring, må henstilles på parkeringsarealerne. Køretøjer af anden art samt campingvogne må kun henstilles på veje og parkeringspladser i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning. Ejerne har ikke ret til bestemte pladser på parkeringspladsen. Har ejer mere end 1 køretøj i ovennævnte kategori, skal den/de parkeres på Tornebakken. Køretøjer som ikke opfylder ovennævnte betingelser vil blive fjernet for ejers regning.

Vedr. fællesarealer

Hver ejer ejer ca. 92 m² ejerlejlighed i to etager (plus skur) og ikke andet. Lejlighederne deler ét matrikelnummer og er bygget sammen i rækker med 3 eller 4 ejerlejligheder. Alle arealer uden om lejlighederne er i princippet fællesarealer (parkeringsplads, grønne arealer og haver),

som beboerne ejer i fællesskab. Beboerne i ejerforeningen har givet hinanden lov til at bruge størsteparten af fællesarealerne som private arealer i form af indhegnede terrasser og haver. Fortovene foran husene er ikke omfattet af denne private brugsret. Dvs. at når vi sælger/køber huse i ejerforeningen, sælger og køber vi 92 m² ejerlejlighed i to etager (plus skur) med adgang til fællesarealer.

Vedr. overholdelse af regler

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ eller murværk udover de allerede angivne farver. Ejeren må ej heller ændre farve på belægning/fliser uden efter forud hentet tilladelse fra bestyrelsen og i overensstemmelse med dennes direktiver. **Alle øvrige ændringer** af udenomsarealerne end ovenfor nævnte, skal forelægges bestyrelsen til godkendelse inden påbegyndelse. Såfremt dette ikke sker, kan bestyrelsen pålægge ejeren at fjerne ændringen for ejerens egen regning.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende bygning i stand for ejerens regning, om fornøden til fyldestgørelse i foreningens panteret. En sådan beslutning kræver dog fuldstændig enighed i bestyrelsen.

Tillæg til regler 1/3-2006

Vedr. tag

Totalrenovering: Hvis taget skal totalrenoveres, skal gældende byggelovgivning følges og stilen bevares. Udgiften afholdes af ejer. Hvis konstruktionen får betydning for naboerne i rækken, f.eks. at taget på den enkelte bolig løftes i forhold til de øvrige, skal naboerne og bestyrelsen informeres. Lovkrav og konstruktionsmuligheder skal derfor nøje undersøges, før tagrenovering foretages.

Reparation: Eksisterende tag reparerer, således at stilen bevares.

Tagsten: Teglene udskiftes med samme farve og type teglsten som de nuværende, medmindre andet er besluttet på en generalforsamling.

Tagvinduer: Velux tagvinduer og inddækningerne udskiftes efter behov af ejer med tilsvarende tagvinduer (samme Alu farve) og inddækninger af mærket Velux. Størrelsen skal svare til de nuværende GGL-8, GGL-2 eller GHL-2 størrelser. Inddækninger skal være aluminium, da zink ikke længere forhandles. Bestyrelsen skal informeres ved udskiftning, da materialevalg har betydning for øvrige ejere.

Tagrender: Tagrender (skjulte) udskiftes eller reparerer rækkevist eller per boligenhed (afhængig af reparationens omfang). Udgifterne afholdes af ejerforeningen. Det påhviler den enkelte ejer at afholde udgifterne til at fjerne eventuelle pergolaer, udhæng eller tilbygninger, før udskiftningen påbegyndes. Der skal være uhindret adgang til tag og tagrende på begge sider af boligen. (Jfr. ændring af regler 25/2-2020).

Nedløbsrør: Nedløbsrør udskiftes eller reparerer rækkevist, og udgifterne afholdes af ejerforeningen, da nedløbsrørene er fælles for alle boligenheder i rækken. Det påhviler den enkelte ejer at sørge for uhindret adgang til nedløbsrørene. (Jfr. ændring af regler 25/2-2020).

Bemærk, at der ikke er fælles vedligeholdelse for fortove eller belægning omkring nedløbsrør, som ejer selv har lagt. Fælles vedligeholdelse gælder kun de fortovsfliser, som husene er 'født' med, og denne vedligeholdelse bortfalder i takt med at ejerne udskifter belægning/fliser.

Gavl, rem og stern: Udgifter til vedligeholdelse af gavle, rem og stern afholdes af ejerforeningen. Se også punktet "Vedr. maling" og "Tillæg til regler 12/6-2018".

Vedr. låger og plankeværk på fortovet

For fremtiden må der ikke etableres plankeværk med låge på fortovet mellem boligerne.

Vedr. græsrabat på Langengevej

Beboere med hæk ud til Langengevejs græsrabat kan vælge selv at klippe græsset eller vente til kommunens årlige græsslåning. Højt græs kan medføre, at hækkene bliver tynde forneden.

Vedr. hække ud til den kommunale sti

Beboere med hæk ud til den kommunale sti mellem ejerforeningen og boligforeningen skal klippe hækken mindst 20 cm ind på ejerforeningens grund og fjerne ukrudt på begge sider af hækken.

Vedr. brandstien

Det har aldrig været tilladt at benytte brandstien som vej (det er tinglyst). Det er en gang- og cykelsti, hvor der også færdes børn, og i nødstilfælde en brandvej, hvor også ambulancer har adgang. I alle årene har af- og pålæsning i moderat omfang, men ikke parkering, dog været tilladt for beboerne.

Reglerne for færdsel opsummeres her:

- Man må køre ud og ind med tunge ting, når man skal på ferie eller lignende.
- Hvis man kører op på stien, skal det være til af- og pålæsning, aldrig parkering.
- Man må ikke køre ud i rabatten.
- Får man ting leveret i store lastbiler, må man sørge for, at de læsset af nede på parkeringspladsen, da stien og rørene nedunder ikke kan holde til den tunge trafik.
- Man må ikke parkere på stien.

Tillæg til regler 25/2-2014

Vedr. selvrisiko på lovpligtig, fælles hus/bygningsforsikring

I forbindelse med forsikringskade påhviler det til enhver tid den anmeldende ejer at betale selvriskoen.

Tillæg til regler 12/6-2018

Vedr. vedligeholdelse af gavle

Ejerforeningen varetager vedligeholdelsen af den træbeklædte del af gavlene. Den enkelte ejer varetager vedligeholdelsen af murværket, herunder sokkel og fuger.

Tillæg til regler 25/2-2020

Vedr. kompost og kompostbeholdere

Af hensyn til rotteproblemer er åbne komposter ikke tilladt. Hvis man ønsker at kompostere, skal man benytte lukkede og rottesikre kompostbeholdere, eller bruge Aarhus Kommunes tilbud om særlige beholdere til haveaffald.

Ændring af regler 25/2-2020

Vedr. tag

Den hidtidige ordlyd

Tagrender: Tagrender (skjulte) udskiftes eller repareres rækkevist eller per boligenhed (afhængig af reparationens omfang). Udgifterne afholdes af ejer/ejerne i en række. Bestyrelsen skal informeres ved udskiftning, da materialevalg og konstruktion har betydning for øvrige ejere.

er ændret til:

Tagrender: Tagrender (skjulte) udskiftes eller repareres rækkevist eller per boligenhed (afhængig af reparationens omfang). Udgifterne afholdes af ejerforeningen. Det påhviler den enkelte ejer at afholde udgifterne til at fjerne eventuelle pergolaer, udhæng eller tilbygninger, før udskiftningen påbegyndes. Der skal være uhindret adgang til tag og tagrende på begge sider af boligen.

Den hidtidige ordlyd

Nedløbsrør: Nedløbsrør udskiftes eller repareres rækkevist, og udgifterne afholdes af rækkens ejere, da nedløbsrørene er fælles for alle boligenheder i rækken.

er ændret til:

Nedløbsrør: Nedløbsrør udskiftes eller repareres rækkevist, og udgifterne afholdes af ejerforeningen, da nedløbsrørene er fælles for alle boligenheder i rækken. Det påhviler den enkelte ejer at sørge for uhindret adgang til nedløbsrørene.