

Velkommen til Ejerforeningen Tornebakken 47-85

Denne pjece indeholder en række praktiske oplysninger om ejerforeningen generelt og om forholdene i foreningens område.

Oplysningerne er også tilgængelige fra ejerforeningens hjemmeside, som hedder www.tornebakken47-85.dk. Her findes desuden nyttige links.

Om ejerforeningen

Ejerforeningen Tornebakken 47-85 består af 20 to-plans rækkehuse bygget i 1983-84. Enkelthusene, der er fordelt på 6 rækker og har status af ejerlejligheder, er opført i røde mursten med tegltag og trægavle. Til hvert hus hører en have/terrasse og et udhus. Alle huse er forberedt for kabel tv og kabel internet via [YouSee Kabel TV](#). Fiberkabler til [NRGi Fibernet/Waoo!](#) er lagt ned i stien mellem husene, og kan derfra føres ind til de enkelte huse.

Som husejer er man forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen Tornebakken 47-85, der er en ejerlejlighedsforening. Rækkehusene har status af ejerlejligheder, da de deler fælles matrikelnummer 21dg, Vejlbj By, Ellevang. Ejerforeningen Tornebakken 47-85 er desuden en del af og medlem af Grundejerforeningen Stenagervej.

Ejerforeningen varetager en række fælles interesser for ejerne, bl.a. fælles forsikringer, fælles vejvedligeholdelse og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder legeplads og parkeringsplads.

Generalforsamling

Hvert år i februar afholdes den årlige generalforsamling. Her fremlægges bestyrelsens beretning, som sammen med regnskab og budget godkendes af generalforsamlingen. Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.

OBS: Referater fra generalforsamlinger kan hentes fra hjemmesiden.

Bestyrelsesmøder

Der afholdes bestyrelsesmøder ca. en gang i kvartalet og ellers efter behov. Hvis du har spørgsmål eller forslag til bestyrelsen, kontakt da formanden eller et medlem af bestyrelsen. Bestyrelsens aktuelle sammensætning fremgår af hjemmesiden.

Ejerforeningens bestyrelse udsender regelmæssigt nyhedsbreve, der informerer om bestyrelsens arbejde eller giver anden relevant information, f.eks. gældende snerydningsplaner. Nyhedsbrevene vil også være at finde på hjemmesiden.

Kontingent

Hver måned opkræves et kontingent til dækning af fællesudgifter i ejerforeningen. Beløbet opkræves via PBS. Kassereren tilmelder nye beboere til PBS og afmelder fraflyttere. Kontingentet dækker udgifter til bl.a.:

- A conto vand
- Vedligeholdelse og drift af fællesarealer
- Fælles forsikring (kan ikke opsiges for den enkelte ejerlejlighed)
- Kontingent til vejforening (snerydning, opsparing til reparation og fornyelse af vejbelægning)
- Kontingent til Grundejerforeningen Stenagervej

Vandaflæsning

Tornebakken 47-85 har fælles hovedmåler for det kolde vand. Hvert hus er desuden forsynet med bimålere. Den første søndag i marts aflæses koldtvandsbimåleren i alle huse. Dette sker samtidig med aflæsningen af hovedmåleren. Hovedmålerens aflæsning indsendes til Århus Vand A/S. Kassereren opgør det enkelte hus' vandforbrug i forhold til à conto indbetalingen og sender en opgørelse til hver ejer.

Fællesarealer

Fællesarealer omkring hovedsti og parkeringsplads samt legepladsen vedligeholdes af anlægsgartner.

Fælles fordele

På legepladsens stakit hænger en 6 m kombistige, som både kan bruges som skydestige op til 6 m og trappestige på 3 m. Den er forsynet med kodelås. Som tilbehør til stigen findes en rygbøjle, der kan påmonteres stigen, sådan at man kan tilgå rygningen på taget.

Når det er tid at male træværk (gavle, rem, stern, udhus og plankeværk) indhenter bestyrelsen tilbud på maling til alle. Maling til rem, gavl og stern betales via fællesudgifterne, mens maling til udhus og plankeværk betales af den enkelte husejer. Vedtagne farver og fabrikat (Gori Professionel Advance Grå Umbra) leveret af Stark skal overholdes. Kontakt bestyrelsen før indkøb af maling til fx nye plankeværk og skure.

Parkering og færdsel

Biler skal parkeres i de afmærkede båse. Parkering af campingvogne, trailere og lignende på parkeringspladsen er ikke tilladt. Der kan i stedet parkeres ude på vejen (Tornebakken).

Der må ikke parkeres på hovedstien mellem rækkehusene, og kørsel på stien med personbiler er kun tilladt i yderst begrænset omfang. Dette skal respekteres, da stien ellers tager skade.

Trailer

Det er i orden at have placeret en trailer på P-pladsen i forbindelse med indflytning, udflytning eller ombygning. Men hvis du ejer en trailer, kan denne ikke stå permanent på P-pladsen, da der i forvejen kun er 33 pladser til 38 husstande.

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 læsser af nede på parkeringspladsen, da stien og rørene nedunder ikke kan holde til den tunge trafik.
- Man må ikke parkere på stien.

Vedtægter og regler

Ejerforeningen Tornebakken 47-85 fungerer ud fra lovpligtige vedtægter for ejerlejligheder. Desuden har foreningen vedtaget et uddybende regelsæt, som alle beboere bedes sætte sig ind i.

OBS: Kopi af vedtægter og regler kan hentes fra ejerforeningens hjemmeside.

Ombygning eller tilbygning

I øjeblikket er det tilladt at bygge en overdækket terrasse med åbne sider på husets sydmur. Overdækningen skal i stil svare til tidligere opførte, overdækkede terrasser. Bestyrelsen skal informeres, hvis man påtænker at opføre en overdækning.

Det er også tilladt at isætte ekstra vinduer i stuen. Dette kræver godkendelse af bygningsinspektoratet og af naboerne i rækken. Desuden skal bestyrelsen informeres.

Kolde udestuer, glaskarnapper og kviste er indtil videre ikke tilladt på grund af bebyggelsesprocenten.

OBS: I august 2020 blev en forespørgsel med henblik på ansøgning/dispensation til at bygge en 16 m² tilbygning, alternativt udestue, med bestyrelsens tilladelse sendt til Aarhus Kommune. Kommunens byggesagsbehandler afviste forespørgslen med begrundelsen, at 1) bebyggelsen har nået de tilladte 40% for delområdet, 2) at en tinglysning fra 1984 kun tillader de eksisterende bygninger, og 3) at der ikke før er givet dispensation i vores delområde/storparcel II til at overskride det tinglyste deklarationsrids med en tilbygning eller udestue.

Øvrige retningslinjer for vedligeholdelse, f.eks. udskiftning af vinduer, fremgår af ejerforeningens vedtægter og regelsæt. Du er altid velkommen til at spørge bestyrelsen, hvis du er i tvivl.

Udskiftning af hoveddøre

Særskilte retningslinjer for udskiftning af hoveddøre kan findes på ejerforeningens hjemmeside.

Forsikring

Ejerforeningen har tegnet en **lovpligtig fælles** bygningsforsikring for de 20 ejerlejligheder. Policenummer og kontaklinformation til den valgte forsikringsudbyder fremgår af ejerforeningens hjemmeside.

Forsikringen omfatter hvert enkelt hus (ejerlejlighed) og hver husejer har fået udleveret police. *En kopi af policen og forsikringsbetingelserne kan hentes på hjemmesiden.*

OBS: Denne fælles husforsikring kan **ikke** opsiges for den enkelte ejerlejlighed.

Fjernvarmestikledninger ind til soklen er ikke omfattet af forsikringen, da Århus Kommune har overtaget driften og dermed risikoen.

Ved skadestilfælde, der er omfattet af fællesforsikringen, skal den enkelte ejer selv foretage skadesanmeldelse. I forbindelse med forsikringsskade påhviler det til enhver tid den anmeldende ejer at betale selvriskoen.

Værd at vide om

Renovation

Affaldsbeholderne for restaffald tømmes hver anden torsdag i ulige uger. Beholderne til plast, metal, papir og pap tømmes hver 4. uge. Du skal selv køre din affaldsbeholder ud på stien eller hen til parkeringspladsen, ellers tømmer skraldemændene ikke beholderen for affald. Arbejdstilsynet har pålagt skraldemændene og dermed os ordningen. Til gengæld opnår du en besparelse på renovationen, hvis du har oplyst [AffaldVarmeAarhus i Aarhus Kommune](#) om, at du selv kører affaldsbeholderen ud på stien. Renovationsselskabet sætter da et sort, cirkelformet mærke på beholderen.

Hvis der er ændringer i tidspunktet for tømningen, f.eks. omkring helligdage, informeres der herom i den husstandsomdelte Århus Onsdag og på kommunens hjemmeside. Her kan man også tilmelde sig sms-besked om tømningdage.

OBS: Hvis du har bestilt afhentning af [storskrald](#), skal du stille de aftalte ting til afhentning på det grønne areal henne ved parkeringspladsen eller ude på Tornebakken. Lastbiler og skraldevogne må ikke køre på stien mellem husene. Storskraldet skal være pakket efter forskrifterne fra Affald Varme Aarhus.

Sparetoiletter

Hvis du har et vandbesparende toilet, skal du huske at bruge det store skyl en gang imellem. Ellers kan kloakken stoppe til. Mange anvender udelukkende det lille skyl, uanset hvad der skal skylles bort, fordi det sparer vand og dermed penge. Det kan imidlertid vise sig at være en dårlig vane, for i mange tilfælde er der ikke vand nok i et lille skyl til at holde afløbssystemet rent, og så kan der opstå forstoppelse. Derfor tilrådes det at bruge det store skyl en gang imellem.

I øvrigt er det vigtigt, at man har den rigtige type kombinationskloset. De findes nemlig i to typer:

Type 1: Stort skyl 6-8 liter, lille skyl 3 liter

Type 2: Stort skyl 4-5 liter, lille skyl 2-2,5 liter

Hvis du skal skifte dit gamle wc ud, skal det være til type 1.

Type 2 er kun egnet til nye huse, hvor afløbssystemet generelt forberedes til den type toiletter, eller til etageejendomme med mange brugere.

Kilde: Teknologiportalen.dk via www.bolius.dk

Kloakservice

[Risskov Kloakservice](#) tlf. 86 17 40 30 har døgnservice.

Hvis kloakken i din husrække er stoppet, skal du selv henvende dig til Risskov Kloakservice for at få problemet løst. Informer bestyrelsen om problemet. Regningen sendes til ejerforeningens kasserer.

Er der vedvarende problemer med tilstopning, kan der være tale om et brud eller knæk på rørene, evt. forårsaget af rotter. Kontakt da forsikringsselskabet og ejerforeningens bestyrelse.

HUSK: hvis du i forbindelse med brud er nødt til at bestille en kikkertundersøgelse af rør og stikledninger hos forsikringsselskabet, sørg da for, at forsikringsselskabet indvilliger i at betale for undersøgelsen. Informer bestyrelsen om problemet.

Rotter

Hvis man har mistanke om rotter, har man som borger pligt til at anmelde det til Aarhus Kommunes [afdeling for rottebekæmpelse](#), der sender mandskab ud på adressen, bedømmer tilfældet og iværksætter bekæmpelsen.

Foreningens rør og stikledninger er forsikret mod rotteangreb. Hvis der kommer brud på rørene, er selve rørene/stikledningerne dækket. Men rottebekæmpelsen er ikke dækket, da dette er en kommunal opgave. Du skal derfor henvende dig til forsikringsselskabet for at få erstattet ødelagte rør/stikledninger og til kommunen for at få rotterne udryddet. Der er nyttig information om rotter at hente hos Miljøstyrelsen, www.mst.dk under punktet Kemikalier.

Der er i 2012 blevet monteret rottespærre i ejerforeningens hovedbrønd, dvs. at der ikke kan komme nye rotter ind i systemet.

Tinglysning

Ejerforeningen Tornebakken 47-85 delte oprindelig matrikel 21dg, Vejlbj, Ellevang, med ejerforeningen Tornebakken 11-45. Da bebyggelsen blev opført i to etaper, deltes matriklen og nr. 11-45 fik matr.nr. 21fa. Oplysningerne om servitutter mm. kan fås på www.tinglysning.dk.

Bestyrelsen

Bestyrelsens seneste sammensætning kan findes på hjemmesiden www.tornebakken47-85.dk.

Version: 1, Revision: 18
Dato: 25. februar 2022

Oversigtskort over Tornebakken 47-85

