

DESIGNMANUAL

Lighthouse bygning I

Dato: 27. januar 2014

Manualens formål er med enkle regler at sikre Lighthouse bygning I's karakter til gavn for nuværende og kommende ejere.

Manualen er en fortolkning af bestemmelserne omkring den tinglyste brugsret til de udendørsarealer, der tilhører den enkelte bolig, og som støder op til fællesarealerne samt for de fælles indendørsarealer. Det drejer sig således om en vejledning for brugsretten til henholdsvis udendørsarealerne i form af en tagterrasse, en altan og en terrasse samt til de fælles indendørsarealer i form af opgange, elevatorer og kælderealer.

Manualen udgør som sådan et ikke-tinglyst bilag til vedtægterne.

Manualen er gældende for Lighthouse bygning I's boliger.



Indholdsfortegnelse

Formål	2
Brugsretten til udendørsarealerne	2
Tagterrasser	3
Etablering af udekøkken	3
Vægge	3
Altaner	3
Gulvbeklædning	3
Altankasser	3
Rist over afløbsrende	3
Udendørsbelysning	3
Anvendelse af de fælles indendørsarealer	4
- Opgange	4
Øvrige anbefalinger	4



Formål

Manualen er fællesskabets retningslinjer for, hvordan den enkelte ejer kan anvende sin brugsret til udendørsarealerne samt regler for anvendelse af de indendørs fællesarealer.

Anvendelsen af brugsretten til udendørsarealerne har to overordnede hensyn, der afspejles i manualen. Det ene er hensynet til naboer/genboer. Det andet er hensynet til at fastholde ejendommens kvalitetsniveau, så bygningen bevares, som den oprindeligt er bygget og tænkt i åben og markant tilknytning til strand- og havmiljøet.

Beboernes anvendelse af de fælles indendørsarealer skal ske under hensynstagen til øvrige beboere og øvrige regler, der måtte være herom.

Brugsretten til udendørsarealerne

Brugsretten skal respektere ovennævnte to hensyn samt tinglyste servitutter i skøde og vedtægter for Ejendomsforeningen, der har vedligeholdelsespligten i forhold til ejendommens ydre, herunder også tagterrasser, altaner og terrasser.

Den enkelte beboer kan derfor ikke umiddelbart ændre på konstruktionen af sin tagterrasse, altan eller terrasse, herunder male, bore eller fastskrue genstande i gulv, overdækning eller vægge.

I forlængelse heraf kan tagterrasser, altaner og terrasser ikke indrettes til gene for naboer, genboer og deres udsigt og heller ikke på en måde, der ændrer ejendommens fremtoning f.eks. i form af opmagasinering af genstande såsom flyttekasser, møbler, tæpper, cykler og lignende.

Den overordnede regel for anvendelse af udearealerne er, at der ikke må males, bores eller skrues i bygning eller belægninger, men at der må opstilles løse møbler, krukker og midlertidige pavilloner, så længe disse arrangementer respekterer det overordnede hensyn til naboer/genboer og ikke ændrer ejendommens fremtoning markant.

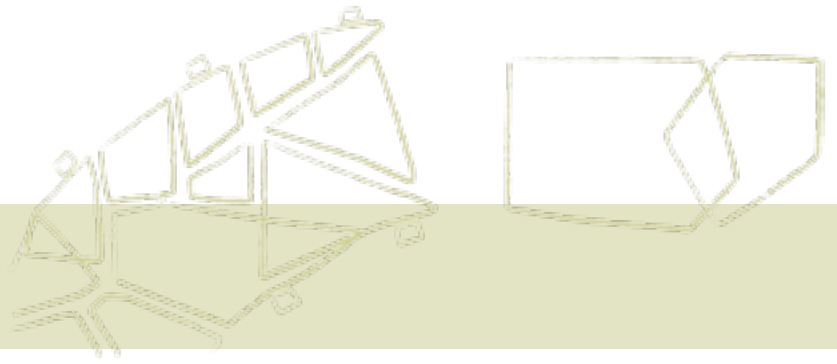
I det følgende vil undtagelserne til de overordnede regler for henholdsvis tagterrasser, altaner og terrasser blive oplyst.



LIGHTHOUSE BYGNING I

Helga Pedersen Gade 9-25, 8000 Aarhus Ø - www.lighthouse-i.dk

Lighthouse*
A LANDMARK TO LIVE IN



Tagterrasser

Etablering af udekøkken:

Det er muligt at etablere et udekøkken for penthouseejlighederne, hvor der er klargjort til dette i form af el og afløb.

Udekøkkenet skal være betryggende fastgjort.

Vægge

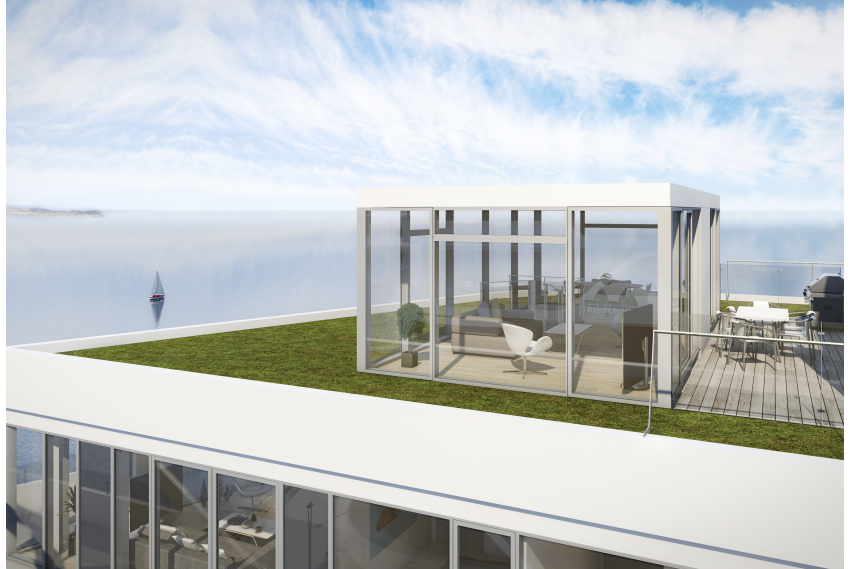
Der kan ikke males, skrues eller bores i vægge, undtagelse herfra er muligheden for at fastgøre et udekøkken.

Altaner

Gulvbelægning:

På altaner er der følgende muligheder:

1. Maling og beklædning med Epoxy evt. efter 5-års gennemgang – jf. info. på Intranettet.



2. Beklædning med træ:

Kan ske med materiale, der er dokumenteret brandimprægneret og vejrbestandigt. Samtidig skal højden på det monterede værn på altanen fortsat have den lovbestemte højde på en meter.

Altankasser

Der kan ophænges altankasser på indersiden af værnet.

Rist over afløbsrende

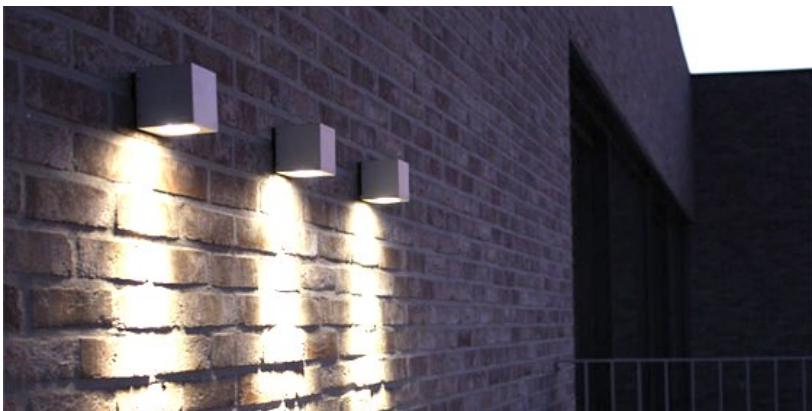
Det er muligt at lægge/stille en rist over afløbsrenden.

Udendørsbelysning

Der kan monteres lys på tagterrasser, hvor der i forvejen er et lampeudtag, og i tråd med de, der er monteret omkring Lighthouse i forvejen.

Vi foreslår: (se billede til venstre).

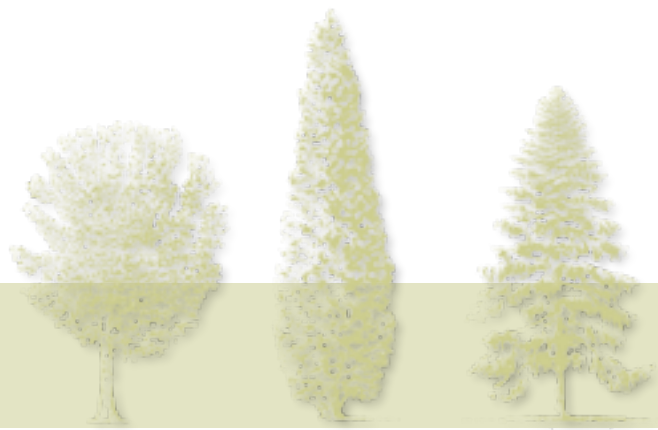
Specifikationer: Cube Led XL, silver, downlight, 15x15 cm



LIGHTHOUSE BYGNING I

Helga Pedersen Gade 9-25, 8000 Aarhus Ø - www.lighthouse-i.dk

Lighthouse 
A LANDMARK TO LIVE IN



Anvendelse af de fælles indendørsarealer

Anvendelse af de fælles indendørsarealer skal som nævnt ske under hensyntagen til øvrige beboere og øvrige regler, der måtte være herfor.

Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten i forhold til de indendørs fællesarealer, herunder også opgange, elevatorer og fælles kælderarealer, hvorfor den enkelte beboer ikke umiddelbart må ændre på udseendet af disse, herunder male, bore eller fastskrue genstande i gulve, lofter eller vægge.

I forlængelse heraf kan opgang, elevator og fælleskælderarealer ikke benyttes til gene for de øvrige beboere, brandmyndigheder og rengøring, og herunder heller ikke til opmagasinering af genstande.

Der skal tages hensyn til, at opgangsarealerne skal kunne benyttes som brandvej, hvorfor der som udgangspunkt ikke må henstilles genstande, der forhindrer fri adgang, ligesom rengøringen af fællesarealerne heller ikke må hindres af henstillede genstande.

I det følgende vil undtagelserne til de overordnede regler for henholdsvis opgange, elevatorer og fælles kælderarealer blive oplyst.



Opgange

Det er muligt at montere ekstra ringklokke og en af brandmyndighederne godkendt dørspion, ligesom det er muligt at male egen hoveddør på ydersiden tilsvarende de øvrige døre.

Det vil være muligt for bestyrelsen eller for et af bestyrelsen udpeget udvalg at beslutte fælles ophængning af kunstgenstande på vægge.



Øvrige anbefalinger

Det anbefales, at benyttelse af grill på egen altan eller terrasse sker med gas-grill i stedet for anvendelse af traditionelle grill-briketter, da dette vurderes at udgøre mindst fare og gene for øvrige beboere.

LIGHTHOUSE BYGNING I

Helga Pedersen Gade 9-25, 8000 Aarhus Ø - www.lighthouse-i.dk

Lighthouse 
A LANDMARK TO LIVE IN