

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

Vedtatt ved stiftelse 23.12.2019 – endret 29.03.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Signaturhagen Nøtterøy og er eier av nr. 124 bnr. 315 i Færder kommune. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses. Datert 23.12.2019.

Signaturhagen Nøtterøy AS ("**Utbygger**") står for oppføringen og tilretteleggingen av Sameiet Signaturhagen Nøtterøy. Boligprosjektet er spesielt utviklet for aktive voksne som verdsetter fleksibilitet, trivsel og trygghet etter at barna har forlatt redet. For å sikre bomiljøet er derfor Sameiet Signaturhagen Nøtterøy aldersklausulert, og det kan ytes særskilte tjenester og funksjoner. I den forbindelse har Utbygger enkelte særlige rettigheter i sameiets eiendom slik at konseptet med tjenester og funksjoner kan ivaretas til det beste for alle sameierne.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten i Færder kommune ligger i sameie mellom eierne (også omtalt som "**seksjonseiere**"/"**sameiere**") av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 47 boligseksjoner/bruksenheter. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen og aldersbegrensning

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig, er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, og ved salg og utleie må også kjøper og leietager oppfylle Aldersklausulen som er nærmere spesifisert nedenfor.

Eldste sameier og/eller husstandsmedlem skal være minst 50 år, og ikke ha hjemmeboende barn («**Aldersklausul**»).

Sameiets styre kan dispensere fra Aldersklausulen når spesielle grunner tilsier det. For usolgte seksjoner har også Utbygger muligheten til å dispensere fra Aldersklausulen på fritt grunnlag.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret, og det er i den sammenheng utarbeidet en instruks, ("**Designmanual**") som sameierne plikter å følge både hva gjelder egne balkonger/terrasser/uteområder og fellesareal. Designmanualen er inntatt som *vedlegg 1* til disse vedtekter og er bindende for alle sameierne.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Dyrehold*

Innvendig og utvendige fellesarealer kan ikke benyttes til opphold av dyr, kun nødvendig adkomst til og fra seksjonene og til garasjeanlegg.

2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes, hvis ikke gjelder lovens regler.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

Seksjon 30 har eksklusiv bruksrett i 30 år til utvendig parkeringsplass merket på vedlagte utomhusplan i tråd med eierseksjonslovens § 25.

2.3.4 *Lekeplass*

På sameiets eiendom er det etablert en lekeplass som i henhold til Reguleringsbestemmelsenes § 5.5 for området skal være allmenn tilgjengelig. Sameiet plikter å vedlikeholde lekeområdene.

0. **VEDLIKEHOLD**

3. 1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder også inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne har ikke anledning til å tørke tøy, henge opp tepper, blomsterkasser og annet utstyr på svalganger og balkonger som vender mot sameiets innvendige fellesområder. Svalganger kan ikke blokkeres med møbler eller annet. Balkongene skal for øvrig være ryddige og representative til enhver tid. For øvrig gjelder Designmanualen og husordensreglene.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

3.3 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Den enkelte biloppstillingsplass vil bli tillagt seksjonene som tilleggsdel.

Garasjeanlegget har i tillegg til utendørs HC-plasser, et visst antall utvidede garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede. Disse plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelse. Det påhviler styret å påse at de utvidede plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Slik tilgjengelighet sikres ved at styret ved dokumentert behov for utvidet plass kan gjennomføre bytte/overføring til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte, og det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Det monteres el-opplegg for lading av el-biler som tilvalg. For senere opplegg må det søkes styret, og det forutsettes at anlegget tåler senere etableringer. Seksjonseieren må selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte plasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader som til enhver tid gjelder for garasjeplasser.

Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering av sameiet ved endret organisering på grunn av behov for utvidede plasser, eller for å kunne realisere utbyggingen og organiseringen av sameiet som forutsatt.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, lys/oppvarming av fellesarealer, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Kostnader til oppvarming og varmt og kaldt tappevann til den enkelte seksjon betales med et å konto beløp som avregnes etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte sameier direkte.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget så som garasjeport, renhold av garasjelegget, andel av fellesstrøm og varme fordeles likt pr garasjeplass. For usolgte parkeringsplasser skal Utbygger dekke felleskostnadene pr garasjeplass frem til salg.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. 2 av styrets medlemmer og 1 varamedlem velges for 2 år hvert år slik at kontinuitet innen styret opprettholdes.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Sameiet skal tilstrebe å ha en rullering på styremedlemmene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, annen solbeskyttelse, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og annet som påvirker bebyggelsens eksteriør skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet, inntatt i Designmanualen. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, og Designmanualen må følges.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven og vedtektene anvendes.

11. MISLIGHOLD⁷

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

0. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Utbygger og deres representanter har rett på tilgang til sameiets fellesarealer i forbindelse med tjenestene som tilbys sameierne. Denne rett gjelder frem til Utbygger bekrefter at den kan bortfalle.

Vedlegg 1: Designmanual

Vedlegg 2: Merket bruksrett over plass ute

Signaturhagen

Designmanual Signaturhagen Nøtterøy

Designmanualen er utarbeidet for å sikre et helhetlig design og uttrykk for sameiet, samt å sikre kvaliteten på Signaturhagen som bokonsept. Manualen gjelder innvendige private terrasser inn mot den tropiske hagen og for fellesterrassen på bakkeplan og skal være en veileder for styret i sameiet og for sameierne slik at området fremstår enhetlig og harmonisk utad. I tillegg gjelder designmanualen hver enkelt terrasse/balkong når det kommer til bruk av markiser, parasoller og screens/solskjerming, belysning og rekkverk.

Styret har kompetanse til å følge opp Designmanualen og brudd på denne vil være i strid med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Beplantning

Beplantningen av fellesareal skal følge plantelisten, og den til enhver tid gjeldende forvaltningsplan for Signaturhagen Nøtterøy. Private planter og blomster til bruk innvendig skal godkjennes av sameiets gartner for den tropiske hagen.

Beplantningen skal skjøttes gartnerfaglig på en god måte slik at den fremstår som frodig og livskraftig til enhver tid. Visne plantedeler skal fjernes, og døde planter skal erstattes omgående. Styret i sameiet er ansvarlig for beplantningen i fellesarealene.

Terrasserekkverk

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, tepper og annet på terrasserekkverk i sameiet. Beplantning skal være plassert på gulvet. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på rekkverk.

Flagg skal kun benyttes på offentlige høytidsdager.

Møbler, parasoller m.m.

Manualen gjelder løse og fastmonterte møbler på fellesarealene, innvendig og utvendig. Dersom det skal suppleres med nye faste benker skal disse være maken til dem som allerede er montert. Benkene må ikke nødvendigvis ha nøyaktig samme mål, og det kan lages avlange benker etter samme prinsipp. Supplering eller utskiftning av møbler til innvendige fellesarealer skal følge samme form og funksjon, og være i tråd med bokonseptet til Signaturhagen.

Solsenger, søppelkasser, stoler og bord for supplering mv skal være av samme type som bestilt ved innflytting via Room2Room Innredning.

Det anbefales at løse møbler er tunge og stabile nok til ikke å blåse rundt. Det gjelder spesielt for parasoller på fellesterrassen på bakkeplan. Parasoller skal ha samme farge som markisene på alle terrasser i sameiet.

Markiser

Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av terrassen/balkongen).

Utvendige markiser kan festes over vindu på terrassene. Markisen skal utstyres med vindautomatikk iht. krav fra Utbygger. Dette gir en mer robust løsning ved kraftige, plutselige vindkast.

Det skal benyttes samme type duk både når det gjelder farge og kvalitet på alle markisene. Seksjonseierne kan ut fra dette selv velge den markisetypen som passer best for deres seksjoner.

Farge på metalleder til markiser skal være samme som omramming rundt vinduer, fargekode: (spesifiseres senere).

Ved valg av screens skal det også benyttes samme farge/modell.

Parasoller på alle terrasser skal ha samme farge som markisene. **Plantekasser**

Dersom det skal suppleres med ytterligere plantekasser i fellesareal, kan disse bygges av galvanisert stål eller tre etter samme tegninger som de som allerede er montert.

Det skal også på innvendige terrasser mot den tropiske hagen benyttes tilsvarende plantekasser. Det er ikke tillatt med egne typer plantekasser.

Belysning

Det er montert belysning i henhold til belysningsplan fra Xpert på fellesarealene og på utvendige og innvendige fasader. Det er ikke tillatt å foreta endringer i belysningen, ei heller supplere med andre eller ytterligere lyskilder uten at det er vedtatt som en samlet plan i styret og sameiermøtet.

Det er kun tillatt å henge juletrelys i vanlig lys/gul farge på utvendig terrasserekkverk, uten blinking, og kun i perioden 1.12 til 31.1. Det samme gjelder juletre og tilsvarende. Bestemmelsen gjelder alle terrasser og utvendige og innvendige fasader.

Terrassedekker

Ved behov for å feste møbler eller lignende i terrassedekket, må det så langt mulig festes i treplatingen og ikke i betongen. Dette på grunn av at det under betongen finnes en vanntett membran som ikke må punkteres.

Alle nye terrassedekker skal være av samme type som de som allerede er levert.

Alle sameiere er forpliktet til å følge leverandørens vedlikeholdsanvisninger for aktuelle produkter og elementer.

Signaturhagen Bolig AS har rett til å kunne justere gjeldende Designmanual i dialog med styret i sameiet. Dersom det skulle være avvik fra gjeldende manual, har Signaturhagen Bolig sammen med styret i sameiet, rett til å kunne fjerne elementer som er i strid med manualen.

NOTE: Designmalen er ikke endelig, og vil bli spesifisert nærmere på farge- og produktnivå på et senere tidspunkt. Den vises imidlertid hvilke elementer som blir ansett som vesentlig for å opprettholde et enhetlig uttrykk for prosjektet.



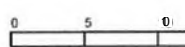
w fffX1; ~

Lys tyssing& 8-16mm
stor stein, godkjennes
av LARK / Byggherre

SIGNATURHAGEN

TEGNFORKLARIN

- Formålsgrenser reguleringsplan
- Elendomsgrænse
- Asfalt
- Betongheller
- Grus (trillbar)
- Tredekke
- Åpen vannrenne
- RT-11 høyder i planom, Eks. koter og pun
- 6/0+



MERKNAD:
Prosjektet bygges i henhold til TEK 10 s 101.
Fordrøyningsareal skal ha slakeløst skrå 5 nederst. Grefter og utvidet grøfte maks 1:3.

F	Supplert en P plass ved vandreareal
E	Utvidet fordrøyningsbassen gjerde asfalt
D	Fleimet P plass. Endret høyde v in
C	Justert rampe syklor feltes terrasi
B	Just. div. skjerm. Endr. grus til h
A	Endret feltes terrasse fra heller ill
R	Mindre justeringer iht. møte 20.08.
Rev	Endring
Prosjekterende	

FORELØPIG 2.2019

(6.3/4)

Sti ned til grøntareal

rti tekk