**Ordensreglementet for bebyggelsen og områdets anvendelse**

**Parkering**

1. Al parkering af campingvogne, lastbiler, anhængere, både eller lignende er forbudt.

2. Parkering af personbiler må alene foregå på de anlagte parkeringsarealer.

 **Færdsel**

1. Alle veje og stier er tilgængelige for offentligheden.

2. På gang- og cykelstier kan der etableres foranstaltninger til dæmpning af offentlig færdsel eller for at forhindre uønsket kørsel på stisystemet.

3. Der kan opstilles ensartede fendere, pullerter, fodhegn eller lignende til beskyttelse af beplantede arealer, f.eks. omkring parkeringsarealer.

4. For al kørsel på veje i bebyggelsen gælder en begrænsning på højst 15 km/t.

**Ophold og adfærd**

1. Fælles arealer kan anvendes til midlertidigt ophold, der ikke er til gene for de øvrige beboere. Der må ikke opstilles telte, telt-vogne eller campingvogne til ophold eller overnatning bortset fra telte til børn. Festtelte kan opstilles kortvarigt til familiefest og beboerarrangementer, så længe de ikke er til gene for øvrige beboere.

2. På fælles arealer må der ikke tændes bål på terræn. Grill skal være hævet min 50 cm over niveau.

3. Støjende adfærd, høj musik og tilsvarende i bebyggelsen må ikke være til gene for naboer og skal ophøre eller dæmpes senest kl. 23:00 på hverdage og senest kl. 24:00 i weekender, så det ikke er til gene for naboers nattesøvn.

4. Hunde- og kattehold er lovligt på Stejlepladsen. Det er til enhver tid ejerens ansvar, at kæledyr ikke er til gene for de øvrige beboere.

**Bebyggelsens udseende og omfang**

1. Bebyggelsens omfang og udseende må ikke ændres ved udvendige om- eller tilbygninger, herunder også skure, carporte og udhuse. Forslag til eventuel udvendig om- eller tilbygning, f.eks. ændring eller etablering af vinduer og udvendige døre, skal respektere bebyggelsens udseende og karakter og kræver godkendelse af bestyrelsen og dispensation fra lokalplanen.

2. Som udgangspunkt må bebyggelsens udseende og farver ikke ændres. Overfladebehandlede udvendige flader skal fremstå ensartede og med farver iht. bestyrelsens anvisning, se afsnittet "Anvisning om overfladebehandling af træværk".
Vedligeholdelse af udvendigt træværk på facader, vinduer og døre, carporte, skure og plankeværker udføres indenfor samme periode, således at rækken af facader, skure og carporte til enhver tid fremstår ensartet. For indkøb af træbeskyttelse og udførelse af malebehandling henvises til “Anvisning om overfladebehandling af træværk".

3. Markiser og udvendige solgardiner:

Bebyggelsen på Stejlepladsvej må alene forsynes med plane solgardiner for de store glasfacader mod vest, udført i to eller tre sektioner med cylinderformede motorkasser i aluminium og med dug i lys grå farve, iht. udformning på den eksisterende bebyggelse. Høje sidevinduer mod henholdsvis syd og nord må alene forsynes med plane solgardiner i samme model og farve som anvendt på de store glasfacader. Over altaner mod vest må der alene opsættes en markise i altanens bredde med dug i lys grå farve og kasse i aluminium.

Bebyggelsen mod Gl. Strandvej (gårdhavehusene) må på bebyggelsens østside alene forsynes med en markise over terrasseområdet. Markiser skal være af ensartet type og farve som de anvendte markiser på bebyggelsen på Stejlepladsvej. Markiserne skal placeres i samme højde og må ikke være bredere end terrassearealet jfr. bestyrelsens anvisning. Der må opsættes markise i bebyggelsens gårdhaver. Markiser skal være af ensartet type og med ensfarvet hvid eller lys grå dug.

4. Skiltning og reklamering er ikke tilladt. Navne- og nummerskilte skal opsættes på enten

postkasse, elmålerskab ved hoveddør eller på hoveddør (alene Gl. Strandvej).

5. Der må ikke opsættes individuelle antenneanlæg eller paraboler udvendigt på bygningen.

6. Tørring af vasketøj og luftning af sengetøj ud mod Grønningen begrænses.

7. Espalier ([KLIK HER](https://stejlepladsen.dk/admin/espalier.asp)) – Bebyggelsen på Gl. Strandvej må opsætte 3 stk. espalier inden for egen matrikel.. Der henvises til hjemmesiden med hensyn til type - [KLIK HER](https://stejlepladsen.dk/admin/espalier.asp). Planterne skal være af følgende type: Klematis, klatreroser, kaprifolie eller hortensia. Planterne skal selvfølgelig passes og plejes.

8. Der skal som udgangspunkt ikke opsættes havelåger, hegn eller lignende ved hækkene til forhaver ved 46-husene på Gl. Strandvej eller på Stejlepladsvej.
Hvis husejere ønsker at opsætte en midlertidig låge til forhaven på grund af sikkerhed for deres små børn eller ejerskab af hunde, skal dette drøftes med bestyrelsen ([KLIK HER](https://stejlepladsen.dk/filer/bestyrforslagtilgf2019havelaagerevc.pdf)). Lågerne skal nedtages i forbindelse med fraflytning.
(NB: Eksisterende havelåger kan bibeholdes i den form de har pr. 28. marts 2019)

**Fællesarealer og ubebyggede arealer**

1. Ubebyggede arealer skal fremstå befæstede eller beplantede jf. Lokalplan 36A.

2. Legeplads og petanquebane må alene anlægges ved parkeringsplads mod Gl. Strandvej jf. Lokalplan 36A.

3. Græsarealer, rosenbede og træer vedligeholdes af fælles gartner / ejendomsservice.

 4. Snerydning og rengøring af fællesarealer udføres af fælles gartner / ejendomsservice.

**Beplantning, hegning og belægninger**

1. Der må kun plantes træer på grønningen iht. de i lokalplan/lokalplantillæg angivne.

2. Eksisterende skelbeplantning mod delområde 2 i lokalplanen skal være sammensat af

overvejende løvfældende vækster af samme art som den eksisterende beplantning langs

lergravssøerne og ved Nivåen.

3. Felter i grønningens østside skal beplantes med buskroser med en maksimal højde på 1,5 m. Tilsvarende felter i grønningens vesteside anlægges og beplantes tilsvarende iht. Beplantningsplanen for Nivå Stejleplads.

4. Omkring forhaver, P-pladser og skure skal beplantningen være bøgehække, som klippes og plejes med en højde på 1,5 meter. Der må ikke opsættes træhegn, rækværker eller lignende. Placering af hække fremgår af beplantningsplanen.

5. Ved udgang fra gårdhaver (gårdhavehusene langs Gl. Strandvej) kan der anlægges befæstigelse iht. Beplantningsplanen for Nivå Stejleplads. Befæstigelsen skal udføres af de samme betonsten som den omkringliggende belægning og skal udføres af bebyggelsens fælles gartner-/ejendomsservice.

6. På grønningens østside må der opsættes stejler af træ mellem de enkelte husblokke. Stejler må tillige opsættes ved udvalgte husgavle på bebyggelsens vestside, jf. beplantningsplanen for Nivå Stejleplads. Stejler må kun beplantes med slyngplanter som kaprifolie, vildvin, klematis, slyngroser etc. Stejler skal udføres som angivet i lokalplan 36A og udføres i ubehandlet egetræ eller lærketræ.

7. Terrasser ved bebyggelsens østside skal udføres af enten kvadratiske betonfliser som den eksisterende (30 x 30 cm) eller i form af en bræddebelægning. Terrasser ved bebyggelsens vestside skal udføres af enten herregårdssten i beton, kvadratiske fliser 30 x 30 cm eller i form af en bræddebeklædning. Terrasserne må alene anlægges inden for det matrikulerede areal og må højest hæves 20 cm over terræn.

8. Grønningen skal holdes plejet som græsareal. Der må ikke foretages anden beplantning, opsætning af skure, drivhuse etc. end fastlagt i lokalplan 36A.

9. Der kan etableres stiforbindelse langs Stejlepladsvej mellem bebyggelsens øst og vestside. Langs stiforbindelsens sydside kan etableres felter beplantet med buskroser med en maksimal højde på 1,5m.

**Tekniske anlæg**

1. Belysning af stier og veje skal være afskærmet mod sideblænding og skal ske med lavtsiddende armaturer og med armaturtyper som allerede opstillet ved bebyggelsen på Stejlepladsvej.

2. Tilslutningsskabe til el, telefon etc. skal fortrinsvis placeres på bebyggelsens gavlpartier eller skursider.

3. Ladestandere til elbiler

Gl. Strandvej 46-huse

46-husene skal have ladestander eller ladeboks i egen carport. Den kan enten hænges på skurvæggen (ude eller inde), eller den kan være på en stander ved skuret.

Gl. Strandvej 48-huse

En (evt. to) kollektive ladestandere kan opsættes på parkeringsplads imellem 46- og 48-husene, ved hegnet til grønningen eller ved hækken mod Gl. Strandvej.

Stejlepladsvej

Ledninger fra egen el-installation skal enten skydes under vejbanen, eller der skal graves op over til carportene. Man skal således installere ladeboks i egen carport. Den kan enten hænge på skurvæg (ude eller inde), eller den kan være på en stander ved skuret. Alle omkostninger vedr. genetablering af overflader påhviler ejerne af installation. En (evt. to) kollektiv ladestandere kan opsættes på parkeringspladser ved hegnet mod den tidligere Stark grund.

**Anvisning for overfladebehandling af træværk**

1. Med hensyn til vedligeholdelse af udvendigt træværk henvises til hjemmesiden. [KLIK HER](https://stejlepladsen.dk/admin/behandlingaftraevaerk.asp)

2. Ejerne og brugerne af skure og carporte bekoster selv maling og vedligeholdelse af disse.

Maling udføres i samråd med naboer i de tre områder: 46-husene, 48-husene og husene på Stejlepladsvej. Arbejdet udføres på samme tid, således at rækken af skure og carporte til enhver tid fremstår ensartet.

**Vedtaget på generalforsamlingen den 14 marts 2005**

Æ**ndret på generalforsamlingen den 14. marts 2007**

Æ**ndret på generalforsamlingen den 24. marts 2011**

**Ændret på generalforsamlingen den 14. marts 2019**

(se tidligere revision af ordensreglement på hjemmesiden under "[Arkiv](https://stejlepladsen.dk/arkiv.asp)")

**Senest ændret på generalforsamlingen den 10. juni 2021**