**Information til nye beboere**

**Velkommen på Stejlepladsen**

**Andelsforeningen Stejlepladsen** blev stiftet i 1983 og bebyggelsen blev færdiggjort i 1984 med 32 boliger og et fælleshus. Fra starten lå andelstanken de første beboere meget på sinde. Det gav sig bl.a. udtryk i de lave hegn og åbne græsarealer, og det er gennem årene lykkedes at bibeholde det overordnede udtryk ved at fastholde reglerne for bebyggelser, beplantning og hegn.

Andelsforeningen – det er dig og mig. Som andelshaver er du derfor også inddraget i det fælles ansvar for, at Stejlepladsen er et rart sted at bo.

Vi håber du bliver glad for Stejlepladsen og at du vil deltage aktivt i fællesskabet.

**Praktiske oplysninger**

TV og Internet og telefon.

Der er i hver bolig adgang til telefon og internet fra YouSee. Desuden er der til hver bolig ført fiber frem fra Waoo. Beboerne tilslutter sig selv de abonnementer, de ønsker at benytte og brugen er dermed foreningen uvedkommende. I fælleshuset er der WI-FI.

**Aktivitetstilbud på Stejlepladsen**

Stejlepladsens aktivitets- og festudvalg tilbyder forskellige aktiviteter fx fællesspisninger, grill arrangementer med krolf, petanque og andre spil, udflugter, biografture mv. I sommertiden spilles der krolf hver mandag eller oftere, og tirsdag formiddag er der tirsdagsklub, syning m.v. i fælleshuset hele året. Der informeres om arrangementerne på hjemmesiden eller skriftligt til beboerne enten på papir eller mail.

**Arbejdsdag – fællesarbejde**

Der holdes hvert forår en arbejdsdag, hvor forskelligt oprydnings og renoveringsarbejde på foreningens areal og bygninger foretages. Beboerne har principielt pligt til at deltage jfr. vedtægterne, men der tages naturligvis hensyn til den enkeltes arbejdsevne. Arbejdsdagen tilrettelægges af bestyrelsen. På arbejdsdagen holdes en fælles frokost.

**Bestyrelse og udvalg**

Foreningen administreres af en bestyrelse og bestyrelsens aktuelle sammensætning fremgår af foreningens hjemmeside. Derudover har foreningen forskellige arbejdende udvalg – eks. fælleshusudvalget. Oplysninger om udvalg og kontaktpersoner for særlige ansvarsområder findes ligeledes på hjemmesiden. Hvert år til generalforsamling laves der et check op på udvalgenes sammensætning.

Bestyrelsen for Stejlepladsen udgøres af en formand og min. fire medlemmer. Formand og kasserer vælges ved direkte valg med en valgperiode på 2 år og i øvrigt efter vedtægterne.

Bestyrelsen konstituerer sig med næstformand og sekretær og bestyrelsesmedlem.

**El**

Leveres til den enkelte husstand via egen måler, og der kan frit vælges leverandør.

**Opvarmning**

Boligerne har egne naturgasfyr og der kan frit vælges leverandør. Vedligehold og udskiftning påhviler de enkelte medlemmer. Ændring af forsyning på en måde, der kræver opsætning af udendørs udstyr er betinget af foreningens godkendelse.

**Forsikringsforhold.**

Foreningens bygninger er forsikret mod brand og bygningskasko gennem et anerkendt forsikringsselskab. Enhver henvendelse til eller anmeldelse af skade skal ske gennem bestyrelsen. Enhver anden form for forsikring – herunder indbo og ansvar skal tegnes personligt af andelshaveren.

**Fælleshuset**

Fælleshuset er møbleret og forsynet med service til 40 personer. Andelshavere kan ved henvendelse til fælleshusudvalget reservere huset til private formål. Der henvises til retningslinjer for brug og udleje af fælleshuset. Deri henvises også til reglerne for rengøring og oprydning.

Andelshaverne kan i begrænset omfang låne ting fra fælleshuset. Lån skal noteres på udlånslisten og kan kun ske, når huset ikke er reserveret. Ødelagte eller bortkomne ting erstattes af brugeren

**Hjertestarter**

Der er opsat en hjertestarter ved fælleshuset i samarbejde med Holbergs Have

**Cykelskur og opbevaringsskure bag fælleshuset**

Cykelskurene og opbevaringsskuret ved fælleshuset kan anvendes efter vores retningslinjer om brug af redskabsskur og cykelskure

**Havetrailer**

En fælles trailer står på pladsen mellem fælleshus og skure. Traileren er aflåst. Den kan benyttes i hverdagen til placering af haveaffald og sorteret affald egnet til at aflevere på genbrugspladsen. Haveaffald skal i klare plastiksække som ikke må lukkes og restaffald sorteres således at det nemt kan afleveres på genbrugspladsen af den eller de personer, som kører med traileren. Nøglen samt registreringsattesten opbevares i redskabsskuret mod Stormøllevej.

Udlån af traileren til private formål kan ske ved henvendelse til bestyrelsen.

**Generalforsamling**

I andelsboligforeningen Stejlepladsen skal generalforsamlingen holdes i april måned jævnfør vedtægterne

**Café møder**

Når der er aktuelle emner, som bestyrelsen ønsker at høre medlemmernes mening om, kan der indkaldes til uformelle møder.

**Husnumre**

Kan virke ulogiske – og dog. Ulige numre starter med nr. 1 ved indkørslen fra Strandmøllevej og fortsætter i venstre side til stien nr. 21. Nr. 23 til nr. 43 er til højre for stien. De lige numre starter ved indkørsel fra Stormøllevej med fælleshuset nr. 2 og fortsætter på højre side. Oversigtsplan vedhæftet i dette dokument.

**Parkering**

Der findes en reserveret og afmærket parkeringsplads til hver bolig. Desuden findes en del gæstepladser. Hvis man ønsker et skilt med registreringsnummer eller udskifte det eksisterende ”privat” skilt med husnummer bekostes det af beboerne selv. Kan foretages af Gylling Skiltefirma, Holbæk. Beboerne bedes meddele gæster, at de private pladser skal respekteres. Parkering i øvrigt og ved fester og arrangementer i fælleshuset kan/skal ske på Stormøllevej.

**Hjemmeside**

Hjemmesidens navn er https://stejlepladsen.andelsboligweb.dk/, som indeholder generelle oplysninger om boligforeningen beregnet for både offentligheden og beboerne. Hjemmesiden redigeres af bestyrelsen.

**Kloak og afløb**

Vedligeholdelse af kloaksystemet er boligforeningens ansvar. Vedligeholdelse af stikledninger og afhjælpning af forstoppelser i disse som skyldes uhensigtsmæssig udledning af papir, vat, fedtstoffer m.m. er den enkelte andelshavers ansvar. Ved problemer med afløbene som ikke kan afhjælpes af beboeren, skal der ske henvendelse til bestyrelsen.

**Lån fra fælles redskabsskur**

I skuret mod Stormøllevej findes redskaber til fælles brug som også kan benyttes i egne haver og stilles tilbage efter brug. Beboere som ønsker at stille redskaber til brug for fællesskabet kan gøre det efter aftale med bestyrelsen.

**Nøgler**

Boliger med døre fra før 2011 har dørlåse, hvortil der findes et nøglekort. Det skal benyttes ved bestilling af ekstranøgler. Nøgler og kort overdrages ved fraflytning til ny ejer. Døre isat efter 2011 har låse uden nøglekort. Der er til alle udleveret nøgle, som passer til fælleshuset og cykelskurerene. Samme nøgle passer til hængelåsene i redskabsskuret. Alle nøgler overdrages direkte til ny beboer.

**Renovation**

Foreningen er tilsluttet Holbæk kommunes renovationsordning FORS. Der er opsat containere ved parkeringspladsen mod vest og ved fælleshuset. Disse beholdere tømmes jf. FORS plan for tømning.

Holbæk kommunes regulativ og sortering skal overholdes.

Alle containere er til fælles brug således at den samlede kapacitet udnyttes bedst muligt.

Der henvises desuden til trailerordningen, som kan benyttes af beboere, som ikke selv kan komme på genbrugspladsen.

**Regnskab, budget og resultatopgørelse**

I forbindelse med de årlige generalforsamlinger udsendes årsrapport med resultatopgørelse samt budget for næste år. De enkelte boligers aktuelle værdi fremgår af årsrapporten. Ved en overdragelse af en bolig udarbejder og udleverer bestyrelsen de oplysninger, som lovgivningen kræver til brug for køber/sælger.

**Ejendomsskatter og andre forbrugsafgifter**

Ejendomsskatten betales af foreningen. Alle forbrugsafgifter i øvrigt til gas, vand og el er beboernes egne omkostninger. Al mellemregning ved ejerskifte foretages mellem parterne, som selv foretager aflæsning af diverse målere.

**Vedligeholdelse**

Udvendig vedligeholdelse af bygningernes tage, vinduer, døre m.v. er foreningens ansvar. Fællesarealerne holdes af foreningen gennem et valgt gartnerfirma.

Al indvendig vedligeholdelse og udskiftning af inventar i enhver form er beboernes ansvar. Det gælder også maling af hegn, egne skure og pasning af egne haver. Det er beboernes ansvar at sikre, at boligernes standard opretholdes. Især vådrummene skal holdes fri for fugt. Foreningen kan lade fuger m.v. i vådrummene undersøge med mellemrum. Udbedring af påviste mangler skal udbedres af beboeren. Alle er jfr. vedtægterne forpligtet til at deltage i vedligeholdelsen af fællesarealerne som beskrevet under arbejdsdage.

**Vedtægter**

Vedtægterne for foreningen Stejlepladsen fremgår af foreningens hjemmeside og udleveres i øvrigt til hver ny beboer primært som et elektronisk dokument

**Husorden for Stejlepladsen**

For at sikre beboerne på Stejlepladsen et godt og roligt boligmiljø er følgende husorden fastsat for benyttelse af boliger, fælleshus og øvrige fælles faciliteter. Det overordnede princip er, at vi som beboere viser hensyn til hinanden.

* Festligheder efter midnat afholdes uden gene for nogen, medmindre andet er aftalt med de nærmest beboere
* Afbrænding af affald og bål i haver og på terrasser er ikke tilladt
* Beboerne har adgang til kabel eller fiber. Udendørs antenner må ikke opsættes
* Bestyrelsen har ansvaret for fællesarealernes vedligeholdelse og beplantning
* Alle beboere har ansvaret for, at Stejlepladsen fremtræder pænt og ryddeligt
* Parkering er kun tilladt på de etablerede parkeringspladser. Gæsteparkering skal ske på de anviste pladser eller henvises til Stormøllevej. Kørsel med motorkøretøjer på stierne er ikke tilladt
* Hunde skal føres i snor og har i udgangspunktet ikke adgang til fælleshuset. Ej heller andre dyr.
* Der må ikke opføres nogen form for bygning eller tilbygning uden foreningens og bygningsmyndighedernes godkendelse
* Ved benyttelse af fælleshuset skal reglerne for brug, rengøring og oprydning overholdes. Der henvises til retningslinjen for brug og leje af fælleshuset
* Bestyrelsen skal påse, at husordenen efterleves og påtaler overtrædelser jfr. foreningens vedtægter.

**Retningslinjer for opsætning hegn, udvidelse af skure og beplantning i og på Stejlepladsen**

I vedtægten for andelsboligforeningen Stejlepladsens § 11, stk. 1, 2 og 3 er reglerne for enhver forandring i boligen beskrevet

På den ordinære generalforsamling i 2010 blev følgende vedtaget og er stadig gældende:

Ændringer af eksisterende hegn, skure og beplantning skal ske på en sådan måde, at ændringerne falder naturligt ind i den eksisterende bebyggelse og stil. Følger de eksisterende byggelinjer og ikke tager udsyn fra andre beboelser.

Nye hegn eller ændringer af hegn skal opføres i 16x100 mm enten åbne eller forskudt med et bræt på hver side af en 3x3 stolpe

Hegn eller ændringer, der i dag ikke opfylder retningslinjerne skal senest i forbindelse med fraflytning ændres og tilbageføres til det oprindelige udseende så de opfylder betingelserne med hensyn til udseende og mål. I tvivlstilfælde forelægges spørgsmålet for bestyrelsen.

**Hegn**

Hegn på bebyggelsens syd- og vestside (forsiden) må ikke overstige 4 brædder (ca. 70 cm) Dog kan den enkelte beboer forhøje sit hegn med 1 bræt ca. 20 cm mod at højden føres helt igennem til nærmeste faste punkt (husmur, skur eller hegn)

Hegn på bebyggelsens nord og østside (bagsiden) må ikke overstige 2 brædder (ca. 40 cm)

Hegn mellem to huse og i passager mellem to bygninger må ikke overstige 170 cm. I en afstand på 2 meter fra husets for eller bagside må hegnet ikke overstige 2 eller 4 (5) brædder.

Hegn mod fjorden skal opsættes således, at det ikke tager udsynet fra andre beboere og skal følge de eksisterende byggelinjer. Hegnet må ikke overstige 150 cm mod naboer og i skel mod fjorden/fællesarealet ikke overstige 100 cm.

På grund af de åbne forhold til Strandmøllevej og strandengen kan der på forsiden mod vest til Stejlepladsen 1 til 9 opsættes hegn i en højde på indtil 150 cm.

**Skure**

Skurene ved de enkelte boliger indgår i bebyggelsesplanen og byggetilladelsen og kan kun ændres i størrelse, udformning og placering på grunden med bestyrelsens godkendelse og ny byggetilladelse fra bygningsmyndigheden.

**Beplantning**

Hække og anden beplantning – bortset fra enkeltstående træer – må ikke overstige 150 cm ud mod gange, stier og fællesarealer

Beplantning i øvrigt må ikke hænge eller vokse ud over gange, stier og fællesarealer.

**Retningslinje for brug af Stejlepladsens cykelskure og redskabsskur**

**Cykelskurene**

* Alle beboere kan bruge cykelskurene
* Hver andel må max. have to cykler i skurene og bærer selv forsikringsansvaret
* Cykelhjelme og cykelkurve kan placeres på den langsgående hylde
* Der tilstræbes at elcykler har prioritering i forhold til det isolerede skur
* Andet tilbehør til cykler – cykelstativ, anhængere, etc. må den enkelte andelshaver opbevare på egen grund
* Nøglen til fælleshuset passer til cykelskuret
* For at sikre at cykler, der ikke bliver brugt, optager plads i skurene vil bestyrelsen en gang årligt – i forbindelse med den årlige arbejdsdag – bede om at aktive cykler får påsat et mærkat. Oprydning af ”inaktive cykler” vil ske på arbejdsdagen.

**Redskabsskuret**

* Redskabsskuret med adgang fra parkeringspladsen bag fælleshuset er primært beregnet til fællesskabets brug til opbevaring af foreningens inventar, haveredskaber m.v.
* Med bestyrelsens godkendelse kan et medlem midlertidigt opbevare private effekter, hvis det er nødvendigt f.eks. ved renovering af egen bolig og lignende kortvarige behov
* Der er i redskabsskuret nærmest Stormøllevej opsat en tørretumbler, som kan benyttes af beboerne i overensstemmelse med den vejledning, der er opsat ved maskinen.

**Retningslinjer for brug af Stejlepladsens fælleshus.**

**Overordnede retningslinjer for brug af fælleshuset:**

1. Bestyrelsens fastlagte datoer for generalforsamling og arbejdsdag.
2. Aktivitets- og festudvalgets fastlagte arrangementer. Der tages ved planlægningen hensyn til beboernes evt. mærkedage.

**Herefter prioriteres:**

Faste aktiviteter.

Beboernes reservationer (først til mølle).

Spontane arrangementer, hvis fælleshuset er ledigt.

**Retningslinjer for brug af fælleshuset:**

* Fælleshuset kan i almindelighed benyttes uden reservation af Stejle-pladsens beboere til diverse sociale formål, spontane møder og lignende.
* Reservationer går forud for denne brug og skal respekteres.
* Man booker fælleshuset gennem kalenderen, som hænger på opslags-tavlen i fælleshuset efter først-til-mølle-princippet. Man angiver tidspunkt på dagen, så andre evt. kan benytte huset samme dag.
* Brugere af fælleshuset er ansvarlige for oprydning, aftørring af borde, tømning af skraldespande, rengøring af toilet etc. Ovn og køleskab rengøres efter brug. Fryser og køleskab tømmes, men køleskabet holdes tændt.
* Der opfordres til, at man booker fælleshuset i GOD TID. Rengøring kan tilkøbes efter aftale med Lissie Frandsen - bolig 4, hvis man ønsker det. Rengøring skal bestilles samtidig med reservationen. Prisen for rengøring er 400 kr.
* Stejlepladsens beboere kan leje fælleshuset til arrangementer, hvor andre holder fest, under forudsætning af at beboeren er med som gæst. Der betales 1.500 kr inkl. rengøring.
* Som udgangspunkt lejes fælleshuset til fest for to døgn. Sker det at bookinger lægger sig op ad hinanden, må lejerne selv aftale præmisser i forhold til overdragelse og rengøring.
* Afregning af leje og rengøring foretages til fælleshusudvalget v. Lissie Frandsen – bolig 4. Betaling skal normalt ske m. mobile pay. Der tages betaling for ituslået service/inventar

**Praktiske informationer:**

* Lejerne kan benytte parkeringspladserne mellem fælleshuset og skurene. Alle gæster henvises til parkering på Stormøllevej.
* Arrangementer, som ikke er afsluttet før kl. 24.00, skal gennemføres uden gene for beboerne. Det betyder, at musik, sang eller underholdning skal foregå bag lukkede døre og vinduer. Når fælleshuset forlades, skal der tages hensyn til, at de nærmest boende har soveværelser ud mod Stormøllevej, hvorfor støjende adfærd, høj tale, unødig motorlarm og bilhorn skal undgås.
* Lågen til opvaskemaskinen skal lukkes forsigtigt, og lågen må ikke belastes, når den står åben. Når maskinen tømmes, skal det påses, at alt er rent, før det sættes på plads. Husk at 0-stille maskinen efter brug.
* Fyret er indstillet, og der må ikke reguleres på de forud indstillede varmegrader.
* Rengøringsmidler, viskestykker, duge, toiletpapir, opvaskemidler etc. er til fri afbenyttelse for beboerne. Lejerne skal sørge for vask af anvendte duge, viskestykker, karklude mv.
* Fælleshusudvalget varetager den daglige drift af fælleshuset.
* Oplever man fejl eller mangler, skal man henvende sig til fælleshus-udvalget. Vagtplan fremgår af kalenderen på opslagstavlen.
* Rengøring af fælleshuset skal varetages af en person udpeget af fælleshusudvalget, for at sikre en ensartet standard. Fælleshuset rengøres grundigt én gang om måneden af denne person. Rengøringen aftales normalt efter de planlagte fællesspisninger – i deltagerafgiften ved fællesspisning indgår rengøring.
* Det er foreningens ansvar at forestå den generelle vedligeholdelse af fælleshuset.

**Husk, det er vores fælles hus, og vi har alle ansvaret for, at det fung**