

# Haveparken Flade Enge

Vedtægter, vilkår og regler



Version 2020

# Haveparken Flade Enge

Vedtægter, vilkår og bestemmelser

## Indhold

1. Velkomst
2. Vedtægter
3. Ordensbestemmelser
4. Lejevilkår
5. Byggereregler og vejledning



## Kære kolonihaveejer

Hjerteligt tillykke med din nye kolonihave på \_\_\_\_\_.

Vi kan oplyse at dit havelod måler \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> og er havelod nummer \_\_\_\_\_.

I følgende hæfte kan du finde følgende regler og bestemmelser:

- Standard lejevilkår
- Foreningens vedtægter
- Foreningens ordensregler

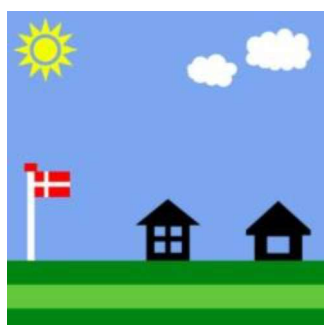
Det er vigtigt at du sætter dig ind i alle foreningens regler.

Du er altid meget velkommen til at kontakte bestyrelsen på [fladeenge@gmail.com](mailto:fladeenge@gmail.com)

Rigtig god fornøjelse 😊

Med venlig hilsen

Bestyrelsen



# Vedtægter



## VEDTÆGTER FOR HAVEPARKEN FLADE ENGE

### § 1. Haveforeningens navn og stiftelse

1. Foreningens navn er Haveparken Flade Enge. Foreningens hjemsted er Frederikshavn Kommune
2. Foreningen er stiftet i 1980

### § 2. Formål og virke

1. Foreningen har til formål at administrere og forvalte det lejede areal på matrikel nr. 15E Flade til kolonihaveformål i overensstemmelse med de bestemmelser, der er lagt til grund herfor samt for området i sin helhed og regler indeholdt i vedtægt for Vendsyssel kreds og Kolonihaveforbundet.
2. Foreningen skal gennem sin bestyrelse bl.a. sikre, at bestemmelser i en byplan, lokalplan, tinglyst deklaration og lignende for området og for de enkelte haver, overholdes og respekteres af foreningens medlemmer.
3. Foreningen og dens medlemmer skal være medlem af Kolonihaveforbundet og den stedlige kreds. Dette medfører en forpligtelse til at følge Kolonihaveforbundets regler samt beslutninger truffet af Kolonihaveforbundets kompetente organer.

### § 3. Definitioner

1. Som medlem af foreningen anses den eller de personer (herunder medlejere), som har skrevet under på en lejekontrakt.

### § 4. Medlemmer

1. Som medlem og medlejer kan optages myndige personer, der samtidig lejer en have ved medlemskabets indgåelse.
2. Medlemmet skal til enhver tid kunne dokumentere at have rådighed over en bolig udenfor haveforeningen
3. Medlemsskabet og lejeretten er personlig, og derfor kan haven under ingen omstændigheder lejes ud. Et medlem, der har haft haven i et år, har lov til at kort-tids-udlåne sin kolonihave i sammenlagt **3** uger pr. år. Bestyrelsen kan give dispensation til længere perioder. Medlemmet har ansvaret for, at gæsten overholder foreningens regler. Bestyrelsen skal altid underrettes om de navngivne personer, som haven udlånes til. Hvis der gentagne gange træffes personer på et medlems havelod, og medlemmet ikke selv er til stede, er bestyrelsen berettiget til at bortvise de pågældende fra haveloddet. Hvis et medlem ikke overholder reglerne om udlån, kan lejemålet ophæves.
4. Hvis foreningen har en venteliste, optages medlemmer som hovedregel efter ventelisten, se dog reglerne i § 4.4-4.6. Ventelisten skal være offentlig tilgængelig. Generalforsamlingen kan fastlægge de nærmere regler omkring ventelisten samt fastsætte et omkostningsbestemt gebyr for optagelse på ventelisten. Medlemmet har ret til at få optaget en ny lejer (medlejer) på en eksisterende lejekontrakt sammen med medlemmet, når der er tale om en ægtefælle/registreret partner, en samlever (i mere end 2 år), en myndig slægtning i op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sidder i uskiftet bo med dem, og den nye lejer i øvrigt opfylder betingelserne for optagelse i foreningen. Der kan ikke optages andre personer end de ovennævnte på en eksisterende lejekontrakt, hvis der er venteliste i foreningen.

5. Medlemmet har ret til at overdrage lejemålet til en ægtefælle/registreret partner, en samlever (i mere end 2 år) en myndig slægtning i ret op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sidder i uskiftet bo med dem, og hvis personerne opfylder de betingelser, der i øvrigt gælder for optagelse i foreningen. Medlemmet har ikke ret til at overdrage lejemålet til andre end de ovennævnte, hvis der er venteliste i foreningen.
6. Ved dødsfald fortsætter en evt. medlejer lejemålet. Hvis lejer stod alene på lejekontrakten, har en efterlevende ægtefælle/registreret partner ret til at fortsætte lejeaftalen. En samlever i mere end 2 år har samme ret under forudsætning af, at samlivet bestod på tidspunktet for dødsfaldet. En myndig slægtning i op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sad i uskiftet bo med dem har endvidere ret til at få overdraget lejemålet. Fortsættelse af lejemålet samt overdragelse ved dødsfald forudsætter, at det nye medlem opfylder de øvrige betingelser for optagelse i foreningen.
7. Ved leje af en havelod oprettes en lejeaftale, som regulerer lejeforholdet mellem foreningen og medlemmet.
8. Medlemmer skal registreres i Kolonihaveforbundets medlemssystem. Der kan registreres en lejer samt en medlejer. Medlem og medlejer er ligestillede, og har samme rettigheder og forpligtelser overfor foreningen. Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget bebyggelsen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Dette medlem skal betale haveleje og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor havelodden er videreoverdraget. Dette medlem kan ikke fremleje bebyggelsen på havelodden, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på haveforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionens dag overdrage havelodden til en person, som opfylder kravene i stk. 1 og 2. Såfremt havelodden ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionens dag, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage havelodden og de vilkår, overtagelsen skal ske på.
9. Medlemskabet ophører ved medlemmets opsigelse eller foreningens ophævelse af lejemålet efter reglerne i medlemmets lejekontrakt.

## § 5. Hæftelse

1. Medlemmerne hæfter pro rata for foreningens gældsforpligtelser.

## § 6. Medlemskapitalen

1. Generalforsamlingen fastsætter pr. regnskabsårets begyndelse haveloddernes andel i foreningskapitalen. Ved optagelse af et nyt medlem medtages haveloddens således opgjorte andel i foreningskapitalen ved fastsættelsen af bebyggelsens værdi.

## § 7. Leje og andre pligtige pengeydelse

1. Leje for den enkelte havelod fastsættes af foreningens generalforsamling ud fra det budget, som af foreningens bestyrelse er forelagt generalforsamlingen til godkendelse.
2. Generalforsamlingen kan fastsætte engangsbeløb til udførelse af større anlægsarbejder, f.eks. kloak, vandledningsnedlæggelse, opsætning af el og lign. Sådanne engangsbeløb er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
3. Generalforsamlingen – eller kredsene, hvis kompetencen er overgivet hertil - kan fastsætte en bod for manglende overholdelse af ordensbestemmelser, misligholdelse af haven, udeblivelse fra fællesarbejde samt manglende overholdelse af øvrige bestemmelser som medlemmet er pligtig til at overholde. Sådanne beløb er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

4. Hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, kan foreningen opkræve et af generalforsamlingen fastsat gebyr for hver forsinket betaling samt bringe lejemålet til ophør efter reglerne i medlemmets lejekontrakt.

## § 8. Ordensbestemmelser og vedligeholdelse af det lejede

1. Generalforsamlingen – eller evt. kredsen, hvis kompetencen er overgivet hertil - fastsætter ordensbestemmelser m.m., som skal være gældende inden for området, og foreningen gennem sin bestyrelse skal forvalte og administrere.
2. Generalforsamlingen – eller evt. kredsen, hvis kompetencen er overgivet hertil - fastsætter regler om vedligeholdelse af haven. Ved gentagne henvendelser og bod om manglende vedligeholdelse af haven, kan haveforeningen på lejers regning få udarbejdet en rapport fra Kolonihaveforbundets havekonsulenter, som kan fastslå om haven er tilstrækkeligt vedligeholdt. Hvis dette ikke er tilfældet, kan foreningen sætte en gartner til at vedligeholde haven. Både konsulentrapport og gartner skal betales af lejer. Betaling af konsulentrapport og evt. gartner er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

## § 9. Fællesarbejde

1. Generalforsamlingen fastsætter regler for fællesarbejde
2. Bestyrelsen kan pålægge medlemmer, der udebliver fra fællesarbejde, en bod, hvis størrelse er fastsat af generalforsamlingen eller evt. kredsen, hvis kompetencen er overgivet hertil. Pålagt bod betragtes som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

## § 10. Generalforsamling

1. Foreningens generalforsamling er foreningens øverste myndighed.
2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning med en dagsorden, der mindst skal indeholde følgende punkter:
  - Valg af dirigent og referent.
  - Beretning.
  - Årsregnskab med evt. revisionsberetning.
  - Indkomne forslag.
  - Godkendelse af budget, herunder fastsættelse af leje
  - Valg af formand/kasserer.
  - Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
  - Valg af interne revisorer og suppleanter.
  - (evt.) Valg af ekstern revisor.
  - (evt.) Valg af vurderingsudvalg.
3. Ordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen pr. mail eller pr. post mindst 30 dages varsel.
4. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Indkomne forslag skal udsendes til medlemmerne senest 8 dage før generalforsamlingen. Behandlingen af forslagene forudsætter forslagsstillers tilstedeværelse.
5. Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem af foreningen samt dennes ægtefælle/registeret partner eller samlever. Samme personkreds har ligeledes taleret.
6. Der kan afgives 1 stemme pr. havelod
7. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt

8. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal af de afgivne stemmer. Skal der stemmes om forslag til:
  - Vedtægtsændring
  - Optagelse af kollektive lån
  - Ekstraordinære indskud
  - Haveforeningens opløsningkræves dog, at mindst 2/3 af de udlejede haver er mødt, og at 2/3 af de afgivne stemmer går ind for forslaget. Er fremmødet ikke tilstrækkeligt stort, men 2/3 af de afgivne stemmer har stemt for forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling, som uanset antallet af fremmødte, kan vedtage forslaget med 2/3 af de afgivne stemmer.
9. Referat fra generalforsamlingen underskrives af dirigenten, referenten samt foreningens formand.
10. Referatet offentliggøres eller sendes ud til foreningens medlemmer.

## § 11. Ekstraordinær generalforsamling

1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen eller et flertal af bestyrelsens medlemmer med angivelse af dagsorden beslutter det.
2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes endvidere, hvis mindst 2/3 af foreningens udlejede haver fremsætter skriftligt krav herom til bestyrelsen med angivelse af dagsorden.
3. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes pr. mail eller pr. post med mindst 7 dages varsel. Bestyrelsen er i de i stk. 1 og 2 nævnte tilfælde pligtig at indkalde til ekstraordinær generalforsamling inden 8 dage fra beslutningen eller begæringens modtagelse. Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes tidligst 1 og senest 3 uger efter indkaldelsen.
4. Når betingelserne for indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling er opfyldt, men bestyrelsen afviser at indkalde den, indkalder og afholder kredsbestyrelsen generalforsamlingen. De hermed forbundne udgifter afholdes af foreningen.
5. Beslutning på en ekstraordinær generalforsamling, som er indkaldt efter stk. 2, kan kun træffes, hvis mindst 4/5 af de udlejede haver, der har begæret generalforsamlingen, er til stede.
6. Bestemmelserne i § 10, stk. 5-10 gælder også for ekstraordinære generalforsamlinger.

## § 12. Bestyrelsen

1. Generalforsamlingen vælger blandt foreningens medlemmer en bestyrelse. En opstillet, som er forhindret i at være til stede på generalforsamlingen, kan vælges, såfremt vedkommende har afgivet en skriftlig erklæring herom.
2. Bestyrelsen skal varetage den daglige ledelse af foreningen og sørge for at generalforsamlingens beslutninger føres ud i livet. Bestyrelsen skal endvidere sikre, at foreningen overholder regler, som er pålagt området udefra, f.eks. i en deklaration, en lokalplan eller en lejekontrakt.
3. Bestyrelsen består af **5** personer, der vælges for en 2-årig periode. Formand og kasserer vælges særskilt, henholdsvis i lige og ulige år. **1** bestyrelsesmedlem vælges i lige år og **2** i ulige år. Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær. Generalforsamlingen vælger suppleanter efter behov.
4. Hvis der ikke kan vælges en bestyrelse, overtager kredsadministrationen af foreningen, indtil der kan vælges en bestyrelse.
5. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant samt vurderingsperson og suppleant kan kun vælges én repræsentant fra samme havelod. Samme havelod kan dog godt være repræsenteret i udvalg under bestyrelsen.



6. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder før en valgperiodes udløb, indtræder suppleanten i bestyrelsen - dog kun for tiden indtil næste generalforsamlings afholdelse. Afgår formanden eller kassereren i en valgperiode, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for nyvalg, hvis fratrædelsen ikke sker umiddelbart før den ordinære generalforsamling.
7. Bestyrelsen fastlægger selv grundlaget for sit virke m.m. i en forretningsorden. Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden efter behov, eller når blot eet medlem af bestyrelsen begærer det.
8. Bestyrelsen har mandat til at ophæve medlemmer, som handler i strid med medlemmets lejekontrakt, foreningens vedtægter og ordensregler eller bestemmelser pålagt området udefra.
9. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, hvori denne eller en med denne beslægtet person er involveret, eller på anden måde er personligt interesseret.
10. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved simpelt flertal.
11. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøder. Referater er offentlige, dog ikke når de omhandler personsager.
12. Foreningens midler skal anbringes i et anerkendt pengeinstitut. Regler om disposition over midlerne fastsættes af bestyrelsen i henhold til fastlagte fuldmagtsforhold.
13. Formands og kasserers samt eventuelt øvrige bestyrelsesmedlemmers omkostninger/udlæg til telefon, kontorhold, kørsel m.v. dækkes af foreningen.
14. Generalforsamlingen kan fastsætte honorar til tillidsvalgte i foreningen
15. Bestyrelsen skal sikre, at der er tegnet:
  - a) en bestyrelsesansvarsforsikring, der omfatter bestyrelsens erstatningsansvar ved uagtsomme erstatningspådragende handlinger,
  - b) en underslæbsforsikring, der omfatter foreningens tab ved underslæb i forbindelse med administration af foreningens midler,
  - c) en vurderingsudvalgsforsikring, der omfatter vurderingsudvalgets erstatningsansvar ved uagtsomme ansvarspådragende handlinger,
  - d) en erhvervsansvarsforsikring, der omfatter foreningens erstatningsansvar over for tredjemand
  - e) en ulykkesforsikring, der omfatter skade på personer i forbindelse med fællesarbejde i foreningen.

## § 13. Vurderingsudvalg

1. Medmindre kredsen foretager alle vurderinger i foreningen skal generalforsamlingen vælge et eller flere vurderingsudvalg blandt foreningens medlemmer til at foretage vurderinger efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler. Et vurderingsudvalg er ikke underlagt bestyrelsen. En opstillet, som er forhindret i at være til stede på generalforsamlingen, kan vælges, såfremt vedkommende har afgivet en skriftlig erklæring herom. Hvis man ikke kan vælge et vurderingsudvalg kan generalforsamlingen/bestyrelsen beslutte at bede kredsen, en anden haveforenings vurderingsudvalg eller et vurderingsudvalg nedsat på tværs af kredsen om at foretage vurderinger i foreningen. I så fald skal også disse vurderinger foretages efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.
2. Et vurderingsudvalg består af minimum 3 personer, der vælges for en 2-årig periode. Medlemmerne i vurderingsudvalget må ikke udgøre eller bestå af et flertal i bestyrelsen. Vurderingsformand vælges særskilt i lige år. 2 vurderingsudvalgsmedlemmer vælges i ulige år.
3. En vurderingsperson må ikke deltage i vurdering af et hus, hvori denne eller en med denne beslægtet person er involveret, eller på anden måde er personligt interesseret.
4. Generalforsamlingen kan fastsætte et gebyr for vurderinger, medmindre gebyret er fastsat generelt for kredsen.

5. Generalforsamlingen kan træffe beslutning om, hvilke perioder, der kan foretages vurdering (hele året, kun sæson eller lignende).
6. Vurdering skal aftales senest 3 uger efter anmodning om vurdering er fremsat.

## § 14. Klagemuligheder

1. Vurderinger kan påklages til kredsens vurderingsankeudvalg, jf. kredsvedtægtens § 8, stk. 2. Vurderingsankeudvalgets afgørelse er bindende for alle parter og kan ikke påklages.

## § 15. Tavshedspligt og persondata

1. Bestyrelsesmedlemmer og medlemmer af udvalg, nedsat af bestyrelsen, har tavshedspligt med hensyn til oplysninger om personers økonomiske og personlige forhold, som medlemmerne får indseende i under deres arbejde for foreningen.
2. Medlemmer af foreningens vurderingsudvalg må kun videregive oplysninger om resultatet af foretagne vurderinger til foreningens bestyrelse, medlemmet som ejer huset samt en evt. køber.
3. Bestyrelsen har ansvaret for foreningens overholdelse af reglerne i persondataforordningen. Bestyrelsen beskriver løbende foreningens behandling af persondata i foreningens persondatafortegnelse. Medlemmerne underrettes om behandlingen via foreningens persondatapolitik.

## § 16. Tegningsret

1. Bestyrelsen beslutter, hvem der tegner foreningen ud ad til i økonomiske forhold. Dog skal tegningsretten altid bestå af mindst 2 personer. I alle øvrige forhold repræsenterer formanden foreningen udadtil og er ansvarlig for foreningens daglige ledelse.

## § 17. Regnskab og revision

1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
2. Det påhviler kassereren eller evt. ekstern revisor at udarbejde et årligt driftsregnskab ledsaget af en statusopgørelse opgjort under hensyntagen til de tilstedeværende værdier og forpligtelser.
3. Det påhviler i øvrigt kassereren på ordinære bestyrelsesmøder at forelægge en regnskabsoversigt til direkte sammenhold med det foreliggende budget.
4. Årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og være i overensstemmelse med den foretagne bogføring og tilstedeværende bilag. Bestyrelsen kan bestemme, at årsregnskabet skal udarbejdes med bistand af en registreret eller statsautoriseret revisor.
5. Generalforsamlingen vælger 2 interne revisorer for 2 år og 2 revisorsuppleanter for 1 år.
6. Det påhviler de valgte interne revisorer at revidere foreningens årsregnskab samt føre protokol med de bemærkninger, revisionsarbejdet måtte give anledning til.
7. Revisorerne skal foretage mindst ét uanmeldt kasseeftersyn pr. år. Kasseeftersynet skal omfatte både kontantbeholdning og bankindeståender.

## § 18. Foreningens opløsning

1. Hvis gyldig beslutning om foreningens opløsning træffes, og dette alene skyldes, at foreningens virke overføres til en anden haveforening, skal foreningens formue overføres til den forening, som viderefører foreningen med samme forpligtelser over for den opløste forenings medlemmer.
2. Skyldes foreningens opløsning, at foreningen helt ophører med at drive haveforening, udpeges 2 likvidatorer.
3. Evt. formue ved likvidationens afslutning udbetales til de havelodder, som har en eller flere lejere, der er registreret som medlemmer på dette tidspunkt.
4. Foreningen kan ikke opløses, så længe lejekontrakt med udlejer er i kraft.

# Ordensbestemmelser





## **Fra vedtægterne §8 stk. 1:**

Generalforsamlingen fastsætter ordensbestemmelser m.m., som skal være gældende inden for området, og foreningen gennem sin bestyrelse skal forvalte og administrere.

## **§1 Havens hold**

1. Græsplænen klippes regelmæssigt og holdes i en højde af ca. 5 cm
2. Træer og buske skal plantes 1,5 m fra skel.
3. Haveloddet skal afgrænses af en hæk.
4. Hækken skal være af liguster eller bøg og må ikke overstige 1,8 m
5. Hækken holdes rimelig fri for ukrudt og klippes mindst en gang årligt.
6. Haven holdes rimelig fri for ukrudt
7. Haven og huse holdes ryddelige og præsentable
8. Ukrudtsmidler benyttes med omtanke

## **§2 Havens brug**

1. Kolonihavehusene må kun benyttes til beboelse i perioden 1. april til 30. september samt i øvrigt til weekendophold
2. Husene må ikke fremlejes
3. Overdreven spild af vand må ikke finde sted
4. Bål er tilladt, men tag hensyn til naboer og evt. brandfare
5. I weekender og på helligdage er det ikke tilladt at benytte motoriserede haveredskaber i tidsrummet 12.00-14.00
6. Derudover mindskes støjende adfærd i tidsrummet 22.00-08.00. Ved planlagt støjende aktivitet adviseres naboerne.
7. Adfærd og handlinger som er til gene for haveforeningen og dens medlemmer er ikke tilladt
8. Haveaffald må henkastes i det sydlige læbælte, dog minimum 5 meter inden for trægrænsen.
9. Dagrenovation bortkastes i containerne på parkeringspladserne
10. Husdyrhold må ikke finde sted
11. Hunde skal holdes i snor på fællesarealer og ellers holdes i egen have

## **§3 Veje, parkeringspladser og stier**

1. Medlemmerne skal holde halvdelen af havegangen langs deres grund fri for ukrudt, samt slå græsset.
2. Al motoriseret kørsel på stierne er ikke tilladt – dette gælder dog ikke foreningens traktor samt handicapkøretøjer. (bestyrelsen kan i særlige situationer gives dispensation for handicapkørsel)

3. Hastigheden på veje og parkeringspladser må ikke overstige 20 km/t
4. Parkering skal finde sted på de dertil indrettede parkeringspladser
5. Trailere må parkeres i kortere tid (max 2 dage) på parkeringspladserne. Alternativt kan de parkeres i egen have.
6. Autocampere kan efter aftale med bestyrelsen i kortere perioder parkeres på parkeringspladserne. Dog må regulær camping ikke finde sted.

#### **§4 Toiletvogn**

1. Toiletvognen må benyttes af de havelod som har betalt depositum for en nøgle
2. Man rengør efter sig selv
3. Rygning i toiletvognen er ikke tilladt
4. Tørklosetter tømmes i det dertil indrettede toilet på bygningens gavl
5. Toiletter aflåses efter brug

#### **§5 Fællesarealer**

1. Fællesarealer og dertilhørende faciliteter er til fri afbenyttelse. Dog er støjende adfærd i tidsperioden 22.00-10.00 ikke tilladt.

#### **§6 Fællesarbejde**

1. Medlemmerne er forpligtiget på at deltage i mindst én af foreningens fastsatte arbejdsdage
2. Deltager man ikke i mindst én af foreningens fastsatte arbejdsdage pålægges lejeren jf. vedtægternes § 10 stk. 2 en bod på 300 kr. Pålagt bod betragtes som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet

#### **§7 Bestemmelser vedr. forsømmelse og bod**

1. Ved gentagen forsømmelse af ordensbestemmelserne kan medlemmerne jf. vedtægternes §7 stk. 2 efter et skriftligt påbud pålægges en bod på 200 kr. Pålagt bod betragtes som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet
2. Hvis en pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, kan foreningen opkræve 150 kr. i gebyr for hver forsinket betaling samt bringe lejermålet til ophør efter reglerne i medlemmets lejekontrakt.
3. Ved gentagne henvendelser og bod om manglende vedligeholdelse af haven, kan haveforeningen på lejers regning få udarbejdet en rapport fra Kolonihaveforbundets havekonsulenter, som kan fastslå om haven er tilstrækkeligt vedligeholdt. Hvis dette ikke er tilfældet, kan foreningen sætte en gartner til at vedligeholde haven. Både konsulentrapport og gartner skal betales af lejer. Betaling af konsulentrapport og evt. gartner er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
4. Proceduren omkring manglende vedligehold er følgende:
  - a. Konstaterer bestyrelsen ved en havevandring manglende vedligehold af haveloddet, modtager lejeren, pr. e-mail eller brev et skriftligt påbud om at bringe forholdet i orden. Påbuddet indeholder en tidsfrist – typisk på 3 uger.
  - b. Er forholdet ikke bragt i orden ved tidsfristens ophør modtager lejeren på ny et påbud med en ny tidsfrist samt en bod på 200 kr.
  - c. Er forholdet ved den nye tidsfrists ophør ikke udbedret iværksættes stk. 3

## **§8 Bestemmelser vedrørende køb og salg**

1. Inden et eventuelt salg, skal huset vurderes af forbundets vurderingsudvalg. En vurdering koster 600 kr. og rekvireres gennem bestyrelsen.
2. Vurderinger og handler sker almindeligvis kun i sæsonen
3. Salgsopslag kan efter ønske, og via bestyrelsen, opslås på foreningens hjemmeside og/eller Facebookside samt ophænges på infotavlen ved indkørslen til foreningen.
4. Ved handel betaler sælger et salgsgebyr på 1000kr til foreningen
5. Køber betaler et indmeldelsesgebyr på 400 kr. til foreningen

## **§9 Bestemmelser vedrørende bestyrelsen**

1. Bestyrelsen konstituerer sig og fastlægger grundlaget for sit virke i en forretningsorden umiddelbart efter generalforsamlingen.
2. Formand, næstformand og kasserer er fritaget for leje
3. Lejen for øvrige bestyrelsesmedlemmer er reduceret med 50%

Senest ændret på foreningens generalforsamling 24-07-20

# Lejevilkår



## STANDARDLEJEVILKÅR FOR LEJE AF EN HAVELOD UNDER KOLONIHAVEFORBUNDET (FORENINGER PÅ LEJET JORD)

### § 1. Betingelser for medlemskab

1. Ved lejekontraktens indgåelse bliver lejer medlem af haveforeningen og Kolonihaveforbundet. Medlemskabet medfører, at lejer er forpligtet til at følge Kolonihaveforbundets regler og beslutninger truffet af Kolonihaveforbundets organer.
2. Intet medlem kan optages i foreningen uden bestyrelsens godkendelse.
3. Medlemmet skal til enhver tid kunne dokumentere rådighed over en bolig uden for haveforeningen. Adresseændring skal meddeles formand eller kasserer senest 2 uger efter, at ændringen er sket. Hvis foreningen kræver email-adresse skal medlemmet angive/opdatere email i Foreningsportalen på Forbundets hjemmeside.
4. Hvis det kræves, at lejer har bopæl i kommunen for at kunne leje en kolonihave, er medlemmet forpligtet til straks at opsiges sit lejemål ved flytning fra kommunen. Såfremt dette ikke sker, skal bestyrelsen skriftligt bringe lejemålet til ophør, jf. § 10.
5. Et medlem kan kun underskrive én lejekontrakt på én have under Kolonihaveforbundet. Overtrædes denne bestemmelse skal bestyrelsen bringe lejemålet til ophør, jf. § 10.
6. Medlemskabet og lejeretten er personlig, og derfor kan haven under ingen omstændigheder lejes ud. Udlån af haven kræver bestyrelsens godkendelse, medmindre der er tale om meget kortvarigt udlån.
7. Medlemmet er pligtig at overholde alle bestemmelser, som Kolonihaveforbundets organer, foreningens generalforsamling, bestyrelse eller offentlige myndigheder pålægger området, ligesom medlemmet er pligtig at overholde vilkårene i lejekontrakten.
8. Medlemmet er forpligtet til at overholde bestemmelser, der begrænser lejers brugsret. Disse begrænsninger fremgår eksempelvis af lokalplaner, deklARATIONER, lejekontrakt med jordejer, foreningens vedtægter mv.
9. Medlemmet er forpligtet til at overholde Kolonihaveforbundets regler om vurdering og salg af kolonihavehuse. Salg kan endvidere ikke finde sted uden haveforeningens direkte medvirken.
10. Medlemmet har pligt til at brandforsikre evt. byggeri på havelodden.

### § 2. Vedligeholdelse af haven

1. Lejer er forpligtet til at vedligeholde haven efter foreningens regler herom.
2. Lejer har endvidere pligt til at holde sin del af vejen uden for egen have.
3. Generalforsamlingen kan fastsætte bod for manglende vedligeholdelse.
4. Ved gentagne henvendelser og bod om manglende vedligehold, kan haveforeningen på lejers regning få udarbejdet en rapport fra Kolonihaveforbundets havekonsulenter, som kan fastslå om haven er tilstrækkeligt vedligeholdt. Hvis dette ikke er tilfældet, kan foreningen sætte en gartner til at vedligeholde haven. Både konsulentrapport og gartner skal betales af lejer.



5. Betaling af bod, konsulentrapport og evt. gartner er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

### § 3. Fællesarbejde

1. Lejer er forpligtet til at medvirke ved ren- og vedligeholdelse af veje, stier og andre arealer, der ifølge hovedlejekontrakten hører til området, samt ved vedligeholdelse af foreningens fælles faciliteter.
2. Bestyrelsen kan indkalde foreningens medlemmer til deltagelse i de nævnte aktiviteter.
3. Bestyrelsen kan pålægge medlemmer, der udebliver herfra, en bod fastsat af generalforsamlingen. Pålagt bod betragtes som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

### § 4. Haveleje og andre pligtige pengeydelse til foreningen

1. Haveleje fastsættes af generalforsamlingen.
2. Betalingssted og forfaldstid fastsættes af haveforeningens bestyrelse.
3. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Forfalder haveleje eller anden pligtig ydelse i lejeforholdet til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.
4. Er haveleje og anden pligtig pengeydelse ikke betalt rettidigt, kan foreningen kræve et af bestyrelsen fastsat gebyr for hver forsinket betaling.
5. Generalforsamlingen og evt. kredsene kan fastsætte andre beløb, eksempelvis engangsbeløb til anlægsarbejde eller bod for manglende vedligeholdelse af haven, bod for manglende overholdelse af pålæg til at lovliggøre eller lignende. Sådanne beløb er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

### § 5. Udlejers adgang til det lejede

1. Haveforeningens bestyrelse kan med et varsel på 3 dage skaffe sig adgang til haven og den på haven opførte bebyggelse, hvis forholdene kræver det. Bestyrelsen kan altid uden varsel iværksætte uopsættelige foranstaltninger.

### § 6. Optagelse af ny lejer på kontrakten

1. Medlemmet har ret til at få optaget en ny lejer på en eksisterende lejekontrakt sammen med medlemmet, når der er tale om en ægtefælle/registreret partner, en samlever (i mere end 2 år), en myndig slægtning i op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmer sidder i uskiftet bo med dem, og den nye lejer i øvrigt opfylder betingelserne for optagelse i foreningen. Der kan ikke optages andre personer end de ovennævnte på en eksisterende lejekontrakt, hvis der er venteliste i foreningen. Medlem og medlejer er ligestillede, og har samme rettigheder og forpligtelser overfor foreningen.

## § 7. Overdragelse af lejemål

1. Medlemmet har ret til at overdrage lejemålet til en ægtefælle/registreret partner, en samlever (i mere end 2 år), en myndig slægtning i ret op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sidder i uskiftet bo med dem, og hvis personerne opfylder de betingelser, der i øvrigt gælder for optagelse i foreningen. Medlemmet har ikke ret til at overdrage lejemålet til andre end de ovennævnte, hvis der er venteliste i foreningen.

## § 8. Opsigelse af lejemålet

1. Fra lejers side kan lejekontrakten opsiges med 3 måneders skriftlig varsel til d. 1. i en måned. Retsvirkninger af opsigelse fremgår af punkt 12.

## § 9. Ophør af lejemålet ved dødsfald

1. Afgår et medlem ved døden, ophører lejemålet efter nærmere aftale med skifteretten, dog senest 1 år efter dødsfaldet, jf. endvidere punkt 12 om retsvirkninger af ophør.
2. Ved dødsfald fortsætter medlejer lejemålet. Hvis medlemmet stod på lejekontrakten alene har en efterlevende ægtefælle/registreret partner ret til at fortsætte lejeaftalen. En samlever (i mere end 2 år), har samme ret under forudsætning af, at samlivet bestod på tidspunktet for dødsfaldet. En myndig slægtning i op- og nedstigende linje eller særbørn af en tidligere afdød ægtefælle/registreret partner, hvis medlemmet sad i uskiftet bo med dem har ret til at få overdraget lejemålet. Fortsættelse af lejemålet samt overdragelse ved dødsfald forudsætter, at det nye medlem opfylder de øvrige betingelser for optagelse i foreningen.

## § 10. Ophævelse af lejemålet

1. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og medlemmet ikke har betalt restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt eller fremsat, f.eks. i skrivelse overbragt af bestyrelsen på lejerens adresse. Det er en forudsætning for ophævelse af lejekontrakten på grund af manglende betaling, at foreningens påkrav er afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, og det skal udtrykkeligt angives, at lejemålet bliver ophævet, hvis restancen ikke er betalt inden udløbet af den meddelte frist.
2. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis medlemmet i væsentlig grad misrøgter haven
3. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis medlemmet tilsidesætter haveforeningens vedtægter og ordensregler, bestemmelser i den indgåede lejekontrakt samt bestemmelser pålagt haveforeningens område udefra. Bestemmelser pålagt området udefra er f.eks. benyttelse af kolonihavehuset til helårsbeboelse og byggeri eller anden indretning på havelodden som er i strid med byggeregler om f.eks. bebyggelsesgrad eller skelafstand. Bestemmelser pålagt området udefra fremgår eksempelvis af lokalplaner, deklARATIONER, lejekontrakt med jordejer mv.
4. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis medlemmet udlejer eller udlåner haven i strid med reglerne i § 1.6 og trods påtale fortsætter dermed.

5. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis lejeren af en havelod eller dennes husstand ved sin adfærd er til væsentlig gene og ulempe for foreningen og dens medlemmer.
6. Kolonihaveforbundet i samarbejde med den stedlige kreds kan pålægge en bestyrelse at ophæve lejemålet, hvis lejer ikke overholder hovedlejekontrakten med jordejer.

## § 11. Pant

1. Bestyrelsen har intet ansvar over for indtrædende medlemmer, hvis et udtrædende medlem forsætligt eller uagtsomt har fortiet forhold om adkomst eller pantsætning af den bebyggelse m.v., der overdrages.
2. Bestyrelsen kan kræve, at det udtrædende medlem fremlægger tingbogsattest vedr. bebyggelsen, som er max 1 måned gammel.
3. Hvis bygninger på en havelod overtages af en pantekreditor med henblik på fyldestgørelse, bortfalder lejers lejeret til havelodden fra overtagelsestidspunktet.

## § 12. Retsvirkninger af opsigelse, ophør ved dødfald samt ophævelse

1. Når lejeretten til en havelod er opsagt eller ophævet, kan det udtrædende medlem frit medtage bebyggelse inklusiv fundering og indbo. Fjernelse skal ske med videst mulig hensyntagen til havens anlæg og uden at det kollektive foreningsanlæg påføres skade.
2. Hvis bebyggelsen opfylder gældende forskrifter, har det udtrædende medlem ret til at sælge bebyggelsen til den, foreningen udlejer haven til. Denne ret er dog betinget af, at bygning mv. er lovlig samt at have og bebyggelse er vurderet efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler. Prisen på huset må ikke overstige vurderingsprisen.
3. Uanset dato for opsigelse eller ophævelse af lejekontrakten, hæfter det udtrædende medlem for enhver pligtig pengeydelse, f.eks. haveleje, indtil grunden er ryddet eller bebyggelsen er solgt/overdraget. Lejer har ligeledes pligt til at vedligeholde haven i samme periode.
4. Foreningen er berettiget til for ethvert krav mod et medlem at søge sig fyldestgjort i den på havelodden opførte bebyggelse, beplantning m.v., forud for andre kreditorer. Ved afregning til medlemmet kan bestyrelsen fratække enhver udgift forbundet med medlemskabets og lejemålets afvikling, herunder advokatomkostninger, retsgebyrer, lejerestance m.m.
5. Særligt for ophævelse af lejemålet gælder, at hvis lejer ikke inden 4 uger efter lejemålets ophævelse har fjernet eller solgt den på havelodden opførte bebyggelse, eller er salg sket i strid med gældende kolonihaveafståelsesregler kan medlemmet uden yderligere varsel udsættes af den lejede havelod ved en umiddelbar fogedforretning. Bestyrelsen bestemmer herefter, hvem der skal overtage have og bebyggelse samt vilkår for overdragelsen i overensstemmelse med de af Kolonihaveforbundet fastsatte vurderingsregler. Hvis bebyggelsen ikke kan sælges i henhold til vurderingen, er bestyrelsen berettiget til at sælge bedst muligt, evt. ved auktion.
6. Når et lejemål ophæves gælder det for alle lejere på havelodden.

*Senest ændret af kongressen, september 2018*

# Byggereregler





# Byggeregler og vejledning

Følgende skrivelse er en sammenfatning af gældende regler, som er nedskrevet i Haveparken Flade Enges lejekontrakt med Frederikshavn Kommune af 1999 samt bilag hertil fra 2011.

## Regler:

### Bebyggelsens placering på grunden:

- Huset skal placeres med mindst 4 meter til skel.
- Dog må udhuse bygges med 2,5 meters afstand til skel.
- Udhuse skal sammenbygges med resten af bebyggelsen.

### Areal:

- Den samlede bebyggelse må dække op til 15% af grundens areal - dog max 60m<sup>2</sup>.
- Derudover må opstilles et drivhus på max 10 m<sup>2</sup>.
- Overdækkede terrasser tæller som bebyggelse.

### Højde:

- Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.
- Bygningshøjden må ikke overstige 2,8 m. fra terræn (bortset fra gavltrekanter)
- Bygningens højde til tagrygning må ikke overstige 4 m.

### Udseende:

- Udvendige bygnings sider, herunder tage og sokler, må kun femtræde i farver inden for jordfarveskalaen.
- Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes

## Vejledning:

### Proces for godkendelse af byggeri:

1. Byggeansøgning afleveres/sendes til foreningen. Ansøgningen bør som minimum indeholde dato, hvem, hvor og hvad (se flg. vejledning):
2. Ved accept af byggeansøgning udstedes i første omgang en midlertidig byggeaccept, såfremt byggeri overholder de foreskrevne regler. Denne gælder 2 år. Evt. forlængelse kræver fornyet ansøgning.
3. Færdigt byggeri beses og endelig godkendelse udstedes (underskrevet kopi til bruger) af formanden.



## Byggeansøgning

Eksempel:

Hvem : Navn Navnesen

Hvor1 : Adresse 1 (i Havaparken Flade Enge)

Hvor2 : Adresse 2 (Bopælsadresse i Frederikshavn kommune)

Alt : Telefon og mail

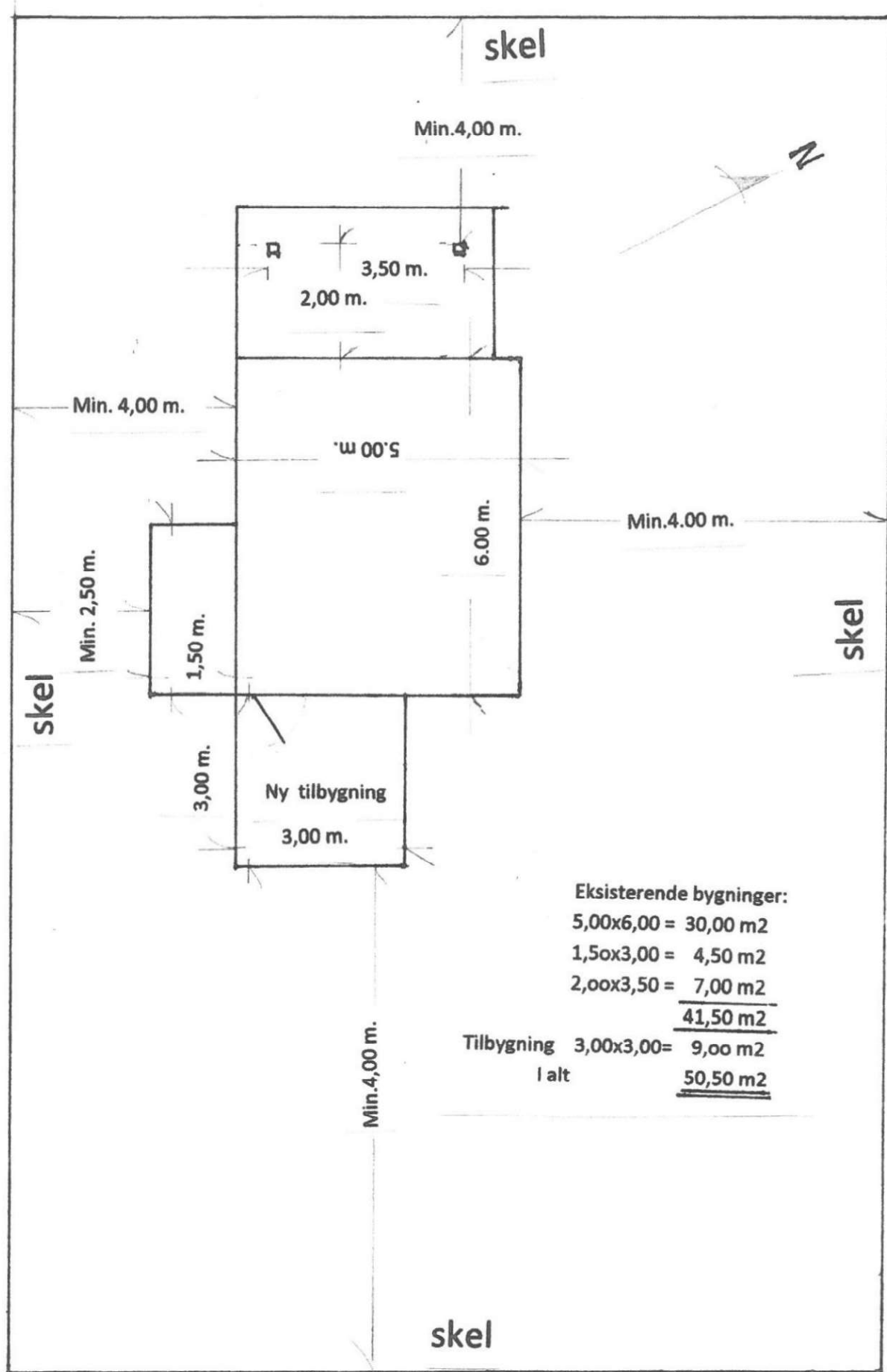
Hvad : Ex: Der ansøges om tilbygning til hovedhus. (se skitse)

Oplys om Sokkeltype: (støbt, pilloteret, skruefundament eller træ på sokkelsten, eller andet.)

### Skitse / tegning skal indeholde: (se i øvrigt skitseeksemplerne på følgende sider)

- Grundplan med mål og afstande , helst i forhold 1:100 eller 1:200.
  - Afstand til skel 4,00m / 2,50m
  - hovedmål på eksisterende byggeri , samt mål på nybyggeri markeres tydeligt.
- Illustration af byggeri set fra siderne med mål på højde til tag , mål på højde til tagryg (2,80/4,00) , bredde og øvrige relevante mål.
- Oplys om beklædningstype , tagtype (Skinnende og blanke tagflader tillades ikke) og farvevalg iht. jordfarveskalaen
- Oplys gerne omkring indlagt strøm / telefon , vandledning (over/i jord) , evt. faskine(r) o.a.
- Mål på skure er det optagne areal på færdigt terræn, altså faste stolper i jord, dog skal mål til skel respektere byggeafstande – altså 4.00 m henh. 2,50 m.

# Vejledning / eksempel. Skitse 1:100



Eksisterende bygninger:

$$5,00 \times 6,00 = 30,00 \text{ m}^2$$

$$1,50 \times 3,00 = 4,50 \text{ m}^2$$

$$2,00 \times 3,50 = 7,00 \text{ m}^2$$

$$\underline{41,50 \text{ m}^2}$$

$$\text{Tilbygning } 3,00 \times 3,00 = 9,00 \text{ m}^2$$

$$\text{I alt } \underline{\underline{50,50 \text{ m}^2}}$$

# Vejledning / eksempel. Skitse 1:50

