

# Ordensbestemmelser og lejevilkår og for leje af en havelod i Haveforeningen Solvang, Rønne



## § 1. Betingelser for medlemskab

Ved lejekontraktens indgåelse bliver lejer medlem af haveforeningen. Medlemskabet medfører, at lejer er forpligtet til at følge haveforeningens regler og beslutninger.

Intet medlem kan optages i foreningen uden bestyrelsens godkendelse. Bestyrelsen kan alene nægte optagelse i foreningen, såfremt der foreligger en saglig begrundelse herfor.

Medlemmet skal til enhver tid kunne dokumentere at have folkeregisteradresse i Bornholms Regionskommune. Adresseændring skal meddeles formand eller kasserer senest 2 uger efter, at ændringen er sket.

Medlemmet er forpligtet til straks at opsiges sit lejemål ved flytning fra Bornholms Regionskommune. Såfremt dette ikke sker, skal bestyrelsen skriftligt bringe lejemålet til ophør, jf. § 10.

Medlemskabet og lejeretten er personlig, og derfor kan haven under ingen omstændigheder fremlejes. Udlån af haven kræver altid bestyrelsens skriftlige godkendelse.

Medlemmet er pligtigt at overholde alle bestemmelser, som foreningens generalforsamling, bestyrelse eller offentlige myndigheder pålægger området. **Førnævnte skal altid være i overensstemmelse med foreningens vedtægter**, ligesom medlemmet er pligtigt at overholde vilkårene i lejekontrakten.

Medlemmet er forpligtet til at overholde bestemmelser, der begrænser lejers brugsret. Disse begrænsninger fremgår eksempelvis af kommuneplaner, lokalplaner, deklarationer, lejekontrakt med kommunen, foreningens vedtægter mv.

**Salg af lysthus og øvrigt løsøre kan ikke finde sted uden bestyrelsens direkte medvirken. Ved kontrakt underskrivelse skal to bestyrelsesmedlemmer deltage.**

## § 2. Vedligeholdelse og brug af haven

Lejer er forpligtet til at vedligeholde haven efter foreningens regler herom. Haven skal holdes fri for ukrudt også i og udenfor hække til vejens midte.

Lejer har endvidere pligt til at holde sin del af vejen uden for egen have.

Staldgødning, der tilføres haven, skal nedgraves straks. Andet affald, som tilføres haven (halm, løv, spån m.m.), nedgraves om efteråret. Alt affald fra havens afgrøder og hæk, der ikke straks nedgraves, lægges i kompostkasser og graves ned senest efter 2 år. Gødning og kompost må ikke henlægges på vejene.

Enhver art af udsalg, undtagen af egne produkter, er strengt forbudt. Det er dog tilladt at opføre et foreningsmarkederi på arealet.

I haverne må opføres lysthuse og drivhus, der inden opførelsen skal godkendes af foreningens bestyrelse for så vidt angår udseende og beliggenhed. Husenes underkant skal ligge mindst 15 cm. over jordoverfladen og må ikke opføres med grundmur. Husene skal indrettes således, at de ikke danner tilholdssted for rotter.

Husene skal vedligeholdes med maling m.m., så de ikke forfalder og får et skæmmende udseende. Husene skal placeres i baghaven, mindst 5 meter fra vejen, og må maksimalt være 3 meter høje.

# Ordensbestemmelser og lejevilkår og for leje af en havelod i Haveforeningen Solvang, Rønne



Der må ikke findes udhuse i haverne, medmindre de bygges i forbindelse med lysthuset og det samlede areal må ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. Eventuelle drivhuse må kun bygges i den bagerste del af haven og må ikke være større end 10 m<sup>2</sup> og højst 2,5 meter høje.

Huse skal have en afstand til en tilstødende have på 1 meter.

Fast beboelse på arealet må ikke finde sted. Haverne må kun benyttes til kolonihavebrug. Haverne må ikke anvendes til opmagasinering/depot.

Campingvogne, skurvogne og lignende må ikke henstilles i haven eller i haveforeningen i øvrigt. Trailere må godt parkeres i haverne, såfremt højden på traileren ikke overstiger 120 cm. Der må ikke opstilles vindmøller.

Nødtøft skal og må kun forrettes på de af haveforeningens etablerede toiletter i foreningshuset. Campingtoiletter i egen have må benyttes, dog skal sådanne tømmes efter gældende regler. Det er ikke muligt at tømme dem i haveforeningen.

## § 3. Regler for dyr og fjerkræ

Det er tilladt at holde bier, kaniner, duer, og høner. Haner er ikke tilladt.

Alle dyrehold skal overholde dyreværnsloven og kommunens regulativ for fjerkræhold.

Dyrehold skal meldes/afmeldes til bestyrelsen, og bestyrelsen skal godkende anlæg til dyrehold før de etableres.

Hunde skal holdes under opsyn, **og skal føres i snor på foreningens veje og fællesarealer.**

## § 4. Veje, fællesarealer og fællesskab

Den omkring kolonien eksisterende hæk, samt hækkene mellem haverne, skal bibeholdes og vedligeholdes af medlemmerne.

Læplantningen skal vedligeholdes af foreningen.

Tjørnehækken skal vedligeholdes af medlemmerne.

Lågerne må kun åbnes indad i haven. På havelågens udvendige side skal havens nummer være anbragt synligt. Medlemmer skal selv vedligeholde låge samt nummer og skal betale udgifterne til dette. Havelågenes bredde må maksimalt være 250 cm.

Hækkene skal altid være vedligeholdte og ensartet klippede, både i højden og på siderne. Hækkens bredde er 25 cm. og højden er 120 cm. Hækkene, der omkranser haveforeningens areal, skal dog have en højde på 180 cm. Hækkene skal være klippet første gang inden den 1. juli og anden gang inden den 15. september.

Frugttræer må kun plantes i baghaven. Første række i en afstand af 3 meter fra hækken, anden række i en afstand af 4 meter fra første række.

Der må ikke plantes piletræer til pileflet.

Flagstænger må ikke være højere end 7 meter og skal være pænt høvlede og malede. Foreningsflagstangen må være 11,5 meter. Flagning med politisk flag er forbudt.

Al slags boldspil og anden leg på foreningens veje er ikke tilladt. Unødvendig støj herunder afspilning af musik er ikke tilladt, hvis dette er til væsentlig gene for andre medlemmer.

Der forefindes 6 P-pladser i haveforeningen, der skal benyttes til parkering af køretøjer.

# Ordensbestemmelser og lejevilkår og for leje af en havelod i Haveforeningen Solvang, Rønne



Der må kun standses på vejene for af- og pålæsning ved haverne. Der vil i perioder med meget bløde veje blive spærret for bilkørsel.

Maksimalt tilladte kørehastighed er 10 km i timen. Overtrædelse af hastigheden kan medføre udelukkelse af haveforeningen.

Tekster i opslagstavlerne skal til enhver tid respekteres og efterkommes.

Haveforeningens vandmåler og stophane findes i have nr. 3 ved tjørnehækken ud til Smallesund. Stophanen findes ved siden af brønden, og lukkes ved at dreje højre om.

Der må ikke bruges vand uden at hanen eller hanerne er under konstant opsyn.

Der gælder almindelige regler for vanding i de enkelte haver.

Strøm må kun benyttes til havearbejde og byggeri – alt andet er forbudt. Der må kun bruges strøm under ophold i haven. Tyveri af foreningens ejendom medfører omgående ophævelse af lejemålet og dermed eksklusion af foreningen – hvorved at medlemmet mister sin brugsret til haven.

## § 5. Fællesarbejde

Lejer **opfordres** 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.

Bestyrelsen kan indkalde foreningens medlemmer til deltagelse i de nævnte aktiviteter.

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

Haveleje fastsættes af generalforsamlingen.

Betalingssted og forfaldstid fastsættes af haveforeningens bestyrelse.

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.

Er haveleje og anden pligtig pengeydelse ikke betalt rettidigt, kan foreningen kræve et af bestyrelsen fastsat gebyr for hver forsinket betaling. Gebyret udgør fortiden 100 kr.

Generalforsamlingen 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.

## § 7. Udlejers adgang til det lejede

Foreningens bestyrelse har ret til at skaffe sig adgang til haven, hvis forholdene kræver dette. Foreningens bestyrelse kan endvidere med et varsel på 3 dage kræve at få adgang til den på haven opførte bebyggelse, hvis forholdene kræver det. Bestyrelsen kan altid uden varsel iværksætte uopsættelige foranstaltninger.

## § 8. Optagelse af ny lejer på kontrakten

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

# Ordensbestemmelser og lejevilkår og for leje af en havelod i Haveforeningen Solvang, Rønne



partner, hvis medlemmer sidder i uskiftet bo med dem, og den nye lejer i øvrigt opfylder betingelserne for optagelse i foreningen. Medlem og medlejer er ligestillede, og har samme rettigheder og forpligtelser overfor foreningen.

## § 9. Overdragelse af lejemål

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.

## § 10. Opsigelse af lejemålet

Fra lejers side kan lejekontrakten opsiges med 3 måneders skriftlig varsel til d. 1. i en måned. Retsvirkninger af opsigelse fremgår af § 13.

## § 11. Ophør af lejemålet ved dødsfald

Afgår et medlem ved døden, ophører lejemålet efter nærmere aftale med skifteretten, dog senest 1 år efter dødsfaldet, jf. endvidere § 13 om retsvirkninger af ophør.

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.

## § 12. Ophævelse af lejemålet

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 udtrykkelig angives, at lejemålet bliver ophævet, hvis restancen ikke er betalt inden udløbet af den meddelte frist.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis medlemmet i væsentlig grad misrøgter haven.

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 haven 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 kommunen mv.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejekontrakt, hvis medlemmet udlejer eller udlåner haven i strid med reglerne i § 1, stk. 5 og trods påtale fortsætter dermed.

# Ordensbestemmelser og lejevilkår og for leje af en havelod i Haveforeningen Solvang, Rønne



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.

Bortset fra ophævelse som følge af restance kræver ophævelse, at lejeren har modtaget 2 skriftlige påtaler **inden for ét kalenderår** og herefter ikke har bragt forholdet i orden.

## § 13. Retsvirkninger af opsigelse, ophør ved dødsfald samt ophævelse

Når lejeretten til en havelod er opsagt eller ophævet, kan det udtrædende medlem frit medtage bebyggelse inklusive fundering og indbo. Fjernelse skal ske med videst mulig hensyntagen til havens anlæg og uden at det kollektive foreningsanlæg påføres skade.

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.

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.

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 advokatombkostninger, retsgebyrer, lejerestance m.m.

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 fagedforretning. Bestyrelsen bestemmer herefter, hvem der skal overtage have og bebyggelse samt vilkår for overdragelsen i overensstemmelse med de af foreningen fastsatte regler. Hvis bebyggelsen ikke kan sælges i henhold til vurderingen, er bestyrelsen berettiget til at sælge bedst muligt, evt. ved auktion.

Når et lejemål ophæves, gælder det for alle lejere på havelodden.

**På foreningens vegne.**

**Rønne, d.**

Formand:

Jens Kruse