

# LEJEKONTRAKT

*mellem*

ÅRHUS KOMMUNE

v/ MAGISTRATENS 1. AFDELING

*Og*

KOLONIHAVEFORBUNDETS  
ÅRHUSKREDS

KOLONIHAVE  
FORBUNDETS



ÅRHUSKREDS

Mellem Århus Kommune, v/ Magistratens 1. afdeling, og Kolonihaveforbundets  
Århuskreds oprettes

## LEJEKONTRAKT

omfattende følgende foreninger,  
der henligger som kolonihaveområder:

<i>Skovlunden:</i>	Del af matr. nr. 174b Marselisborg, Århus Jorder
<i>Engvang:</i>	Del af matr. nr. 14a m.fl. Viby By, Viby
<i>Mosevang:</i>	Del af matr. nr. 14a m.fl. Viby By, Viby
<i>1940:</i>	Del af matr. nr. 14a m.fl. Viby By, Viby
<i>Norringsholm:</i>	Matr. nr. 11 b Viby By, Viby
<i>Rugholm:</i>	Del af matr. nr. 11e og 11f Viby By, Viby
<i>Sølyst:</i>	Matr. nr. 10d Viby By, Viby
<i>1934:</i>	Matr. nr. 5fp, 25dæ, 9x, 83f, 83g, 38d samt del af 10a og 10n Viby By, Viby
<i>1941:</i>	Matr. nr. 10b Viby By, Viby
<i>Charlottehøj</i>	Del af matr. nr. 74hn Århus Markjorder
<i>Trillegården</i>	:Del af matr. nr. 11s Hasle, Århus Jorder
<i>Dybkjær:</i>	Del af matr. nr. 69iv Århus Markjorder
<i>OH A:</i>	Del af matr. nr. 59a Århus Markjorder
<i>Grænsen:</i>	Del af matr. nr. 12dd Vejlby By, Vejlby
<i>Risvangen:</i>	Del af matr. nr. 12dd Vejlby By, Vejlby
<i>Risskov:</i>	Del af matr. nr. 7c Vejlby By, Vejlby
<i>Bakkevang:</i>	Del af matr. nr. 12a Åby By, Åby
<i>Vesterled:</i>	Del af matr. nr. 12a og 12c Åby By, Åby
<i>Søholm:</i>	Del af matr. nr. 13e Stavtrup By, Kolt
<i>Marienlyst:</i>	Del af matr. nr. 6a Brendstrup By, Tilst
<i>Humlehaven:</i>	Del af matr. nr. 7g Skejby By, Århus Jorder
<i>Nobilis:</i>	Del af matr. nr. 10 Skæring By, Egå
<i>Kirkevangen:</i>	Matr. nr. 67e, 67f, 67g og 67h Århus Markjorder
<i>Frydenlund:</i>	Del af matr. nr. 12a Århus Markjorder
<i>Oldhøjen:</i>	Del af matr. nr. 12a Århus Markjorder
<i>Oldjorden</i>	Del af matr. nr. 12a Århus Markjorder
<i>Solvangen:</i>	Del af matr. nr. 12a Århus Markjorder

## § 1.

Medlemmer af foreningerne under Århuskredsen er prorata ansvarlige for Århuskredsens forpligtigelser efter kontrakten.

## §2.

### **Lejemålets Løbetid m.m.**

1. Lejemålet træder i kraft med virkning fra 1. april 1994 og er gældende for en periode på 44 år. Lejemålet, der er uopsigeligt fra kommunens side, udløber uden opsigelse den 1. april 2038. Kredsen kan i lejeperiode en opsige lejeaftalen med 1 års varsel til en 1. april. Opsigelse af en del af haveområdet kan kun finde sted efter godkendelse fra kommunen.
2. Der kan, forinden lejemålet udløber, dog senest 5 år før, på kredsens initiativ optages forhandling om lejemålets evt. forlængelse og vilkårene herfor.
3. Såfremt ekstraordinære forhold, herunder udvidelse af veje, stier og kirkegårde, efter kommunens skøn gør en opsigelse påkrævet, kan kommunen med 1 års varsel til en 1. april kræve det nødvendige areal afstået.
4. Kredsen er i så fald berettiget til en erstatning, der - såfremt enighed ikke kan opnås ved forhandling mellem kommunen og kredsen - fast sættes af en voldgiftsret, bestående af 3 personer, hvoraf parterne ud vælger hver 1, medens den 3. udvælges i forening af parterne, eller, i mangel af enighed herom, af en dommer ved Retten i Århus. Ved fastsættelsen af erstatning vil der bl.a. blive taget hensyn dels til omkostningerne ved eventuel flytning eller nedrivning af eksisterende huse, dels til antal m<sup>2</sup> afstået areal. Århus kommune afgør efter eget valg om bygninger skal nedrives eller flyttes.
5. Kredsen har ret til at søge forhandling med ejeren om løsning af eventuelle spørgsmål, som ikke er omfattet af denne kontrakt.

## §3.

### **Lejeafgift samt regulering af denne m.m.**

1. Den årlige lejeafgift udgør p.t. 1,02 kr. pr. m<sup>2</sup> og reguleres som i stk. 2 anført.
2. Den årlige lejeafgift reguleres op eller ned i overensstemmelse med det af statistisk departement hvert år offentliggjorde januar-nettoprisin-

deks (januar 1993 = 283,5). Såfremt der sker væsentlige ændringer i prisindeksets beregning, optages der forhandling mellem parterne om reguleringen.

3. Lejeafgiften opkræves helårsvis forud af Århus Kommune hver 1. april til betaling senest 30. april. Første gang den 1. april 1994 og da for perioden 1. april 1994 til 31. marts 1995. Ved indbetaling efter 30. april skal lejeafgiften forrentes med den til enhver tid fastsatte officielle diskonto.
4. Kredsen betaler enhver form for skatter og afgifter, der måtte hvile på, eller blive pålagt det lejede areal.

#### § 4.

##### **Arealets benyttelse**

1. Arealet må kun anvendes til kolonihaver på lejebasis og til anlæg af de dertil hørende veje og fællesanlæg, f.eks. festplads, legepladser, parkeringspladser m.v.
2. Indenfor haveforeningens område må kun forefindes et marketenderi, som udelukkende må betjene haveforeningens medlemmer. Udover driften af marketenderiet er det ikke tilladt at udøve nogen form for erhvervsvirksomhed på eller fra arealet.
3. Kredsen skal på forlangende til kommunen aflevere en fortegnelse med navn og adresse på hver enkelt lejer i haveområdet.  
Det er ikke kredsen tilladt at forhindre offentlig adgang på det lejede områdes veje, stier og fællesarealer.

#### § 5.

##### **Udlejning af haver**

1. Udlejning af haver skal ske til personer, der er bosiddende i Århus Kommune, og udlejningen er betinget af medlemskab af Kolonihave forbundet for Danmark og den lokale kreds - Århuskredsen.
2. Udlejning af haver må kun foretages til personer, der har bopæl uden for Århus Kommune, såfremt der ikke på udlejningstidspunktet er ansøgere fra Århus Kommune på venteliste.

## §6.

### **Opførelse af bygninger, etablering af beplantning m. m.**

1. Der skal gennem den stedlige haveforenings bestyrelse ske bygningsanmeldelse til Kolonihaveforbundets Århuskreds.  
Der må kun opføres bygninger, der er godkendt af Århuskredsen. på området må der kun opføres nye/omtrent nye bygninger eller bygninger, der i forbindelse med evt. opsigelse af havelodder i haveforeningen, skal flyttes.
2. På hvert lod må der bebygges i alt 40 m<sup>2</sup> samt en overdækket terrasse på maks. 15 m<sup>2</sup>, såfremt denne er sammenbygget med opholdshuset og omgivet af højst 2 komplette vægge og en eller to læmure/læskærme i brysthøjde. Bygningerne skal opføres i havens bagerste halvdel.  
Eventuel bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra nabo lod, vej, sti, fællesarealer og afskærmende beplantning, og afstanden fra sådanne bygninger til grænsen for de via denne kontrakt lejede områder skal mindst være 3,5 m.
4. Ingen bygning må være højere end 4,00 m fra terræn til rygning.
5. Der må ikke etableres kælder.
6. Bebyggelsesprocenten for det enkelte havelod må ikke overskride 10, jfr. dog stk. 1.
7. Ud over den i stk. 6 tilladte bebyggelsesprocent, kan der på hvert have lod opføres et drivhus på maks. 10 m<sup>2</sup>. Dets maksimale højde må ikke overskride 2,40 m, endvidere skal det placeres i en afstand af mindst 1,0 m fra skel til andre havelodder og mindst 2,0 m fra vej, sti, fællesareal og afskærmende beplantning.
8. Bebyggelse skal være af træ, og tagmaterialet må ikke være blankt eller reflekterende.
9. Bebyggelse på de enkelte havelodder må ikke indeholde ildsted, hvortil der kræves skorsten. Det er tilladt at indrette aftræk til gasradiatorer.
10. Den enkelte havelod skal omgives af klippede hække med en maksimal højde ud imod haveveje og mellem de enkelte parceller på 1,60 m. Det accepteres, at der omkring havelågen tillades en hækportal, der overstiger maksimumshøjden på 1,60 m.
11. Krav, som offentlige myndigheder måtte fremsætte, skal overholdes, herunder miljølovgivningens bestemmelser vedrørende brug af kloset.
12. Havelejerne skal i overensstemmelse med gældende regler indhente kredsens godkendelse af de huse og drivhuse, der opføres på

arealet. Såfremt godkendelse kræves af offentlige myndigheder (f.eks. bygningsmyndigheden), påhviler det kredsens eller dennes lejere at indhente sådanne godkendelser, ligesom eventuelle lokalplanbestemmelser skal overholdes.

13. Der må på det enkelte havelod anlægges et vandbassin med et maks. areal på 10 m<sup>2</sup> og med en dybde på højst 40 cm.

## §7.

### **Vedligeholdelse m.m.**

1. Arealet og de derpå værende bebyggelser skal stedse holdes i ordentlig og sømmelig stand.
2. Affald må kun placeres på dertil godkendte steder.
3. Husdyrhold må ikke finde sted.
4. Jagt må ikke drives på arealet.
5. Overnatningsperioden i haverne må finde sted fra sidste lørdag i marts til sidste søndag i oktober  
Kredsen garanterer over for kommunen, at beboerne på arealet har fast bopæl andet sted, hvortil de kan flytte inden den 1. oktober, og kredsen/foreningen påtager sig straks at udsætte vedkommende lejer, såfremt denne bestemmelse ikke overholdes. Forud for enhver indflytning må vedkommende lejer i fornødent omfang dokumentere over for kredsen/foreningen, at han har fast bopæl.
6. Vedligeholdelse af pladser og veje påhviler kredsen/foreningen, lige som denne er forpligtet til at vedligeholde al beplantning, herunder læ- og støj bæltter, samt grønne områder i øvrigt på det lejede haveområde.  
Kredsen/foreningen sørger for eventuel intern snerydning og grusning og bærer ansvaret for mangler derved.

## § 8.

### **Overdragelse af haver.**

1. Såfremt en haves lejemål ophører, er havelejerens forpligtet til enten at fjerne opførte huse, eller overdrage disse til kredsen/foreningen for en sum, der fastsættes ved vurdering af en kommission bestående af 3 på generalforsamling lovligt valgte medlemmer.  
Såfremt der imellem denne og sælger ikke kan opnås enighed, tiltrædes kommissionen af 3 opmænd fra kredsen.  
Ved vurderingen skal der bl.a. tages hensyn til husets vedligeholdelses stand samt den tilbageværende lejeperiode.

Sælger betaler alle vedtagne udgifter i forbindelse med vurderingen samt evt. anker.

Efter udtrykkeligt ønske fra kredsens, kan kommissionen betinge sig, at sådanne huse skal saneres før overdragelse til ny lejer.

2. Kredsens/foreningen er forpligtet til at overdrage det overtagne for vurderingssummen til den første på kredsens/foreningens venteliste, der ønsker at overtage lejemålet, jvf. § 5.
3. Vurdering foretages i henhold til regler fastsat af Kolonihaveforbundets Århuskreds.
4. Kolonihaveforbundets Århuskreds skal påse, at haverne ikke gøres til genstand for spekulation, og at der ikke sker urimelige prisstigninger i forhold til priserne ved kontraktens indgåelse.

## § 9.

### **Oprettelse af marketenderi**

1. Marketenderi og evt. sommerbolig for marketender må kun oprettes på arealet, såfremt ejerens tilladelse foreligger, og respektive myndigheders samtykke indhentes.

## § 10.

### **Erstatning m.m.**

1. Såfremt kommunen i lejetiden ønsker at foretage opmålingsarbejder på arealet, skal kredsens og dennes haveejere acceptere den dermed forbundne færdsel samt tillade midlertidig opsætning af pæle, stokke og måleinstrumenter.
2. Såfremt det endvidere i lejetiden bliver nødvendigt at føre rør- eller luftledninger over arealet, skal kredsens og dennes haveejere acceptere de ulemper, der er forbundet hermed. Sådanne arbejder skal så vidtmuligt udføres på de tider af året, hvor det generer haveejerne mindst, og lejerne har krav på en rimelig erstatning for eventuelle skader, der måtte opstå.
3. Erstatningen udredes normalt af den institution, der lader arbejderne udføre, og erstatningens størrelse fastsættes ved forhandling mellem parterne, eventuelt ved opmand, jfr. § 2, stk. 3.
4. Forinden sådanne arbejder påbegyndes, skal kredsens mindst 14 dage før arbejdets påbegyndelse have underretning om arbejdets omfang og art.

5. Eventuelle ulemper, der fremkommer ved eftersyn og reparation af ledninger, skal havelejerne acceptere uden erstatning.

## § 11.

### **Interne ledninger m.m.**

1. Kredsen eller dennes lejere bekoster selv etablering af interne drænledninger samt andre nødvendige ledninger til kloak, el og vand samt betaler vedligeholdelse af ledningerne og alle afgifter i forbindelse medforbruget.
2. Alle interne ledninger skal føres som jordkabler.

## § 12.

### **Kredsens forpligtelser**

1. Kredsen/foreningen er overfor ejeren forpligtet til at underrette de enkeltehaveejere om de for tiden relevante bestemmelser i nærværende kontrakt og forpligtet til at påse, at de fastsatte bestemmelser overholdes.
2. Kredsen skal endvidere påse, at haveforeningens love og vedtagelser ikke er i strid med nærværende kontrakt.
3. Kredsen/foreningen skal endvidere indestå for, at der i haveområdet er ro og orden, og at de fælles anlæg som veje, hegn, beplantning, grønne områder og alle ledningsanlæg altid er i sømmelig stand.

## §13.

### **Udstykning**

1. Såfremt oprettelsen af nærværende kontrakt nødvendiggør udstykning, afholdes udgiften hertil af kredsen.

## § 14.

### **Misligholdelse**

1. Misligholdelse af nærværende kontrakt - herunder udeblivelse med leje i mere end 2 måneder efter forfaldstid samt manglende respekt for de i § 7 nævnte regler - berettiger kommunen til at hæve kontrakten uden, at kredsen har noget krav på erstatning.



2. Kredsen hæfter for udgifter, der påføres kommunen i anledning af overtrædelse af kontraktens bestemmelser.

## § 15.

### Lejemålets ophør

1. Ved lejemålets ophør eller ved kredsens opsigelse af lejemålet skal det lejede afleveres ryddet for bebyggelser og bevoksninger, hvorimod eksisterende træer og hække ikke må fjernes.

*Århus, den 26. april 1994*

Som ejer:  
Magistratens  
1. Afdeling

*Niels Erik Eskildsen*  
rådmand

*Århus, den 26. April 1994*

som lejer:  
Kolonihaveforbundets  
Århuskreds

*Finn Schriver*  
kredsformand

Sign. Af:

*Ole Skou Rasmussen*  
naturforvaltningschef

## Tillæg til Lejekontrakt

Tillæg til lejekontrakt mellem Århus Kommune v/ Magistratens 1. Afdeling, og Kolonihaveforbundets Århuskreds, underskrevet den 26. april 1994.

Følgende tilføjes til kontrakten:

"I perioden fra 1. oktober til 31. marts er det ikke tilladt at opholde sig i haveparcellerne i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 7.00. Overtrædelse af bestemmelsen kan være opsigelsesgrund. Kredsen er ansvarlig for overholdelse af bestemmelsen."

Bestemmelsen træder i kraft når nærværende tillæg er underskrevet af begge parter.

Århus den 28.11.02

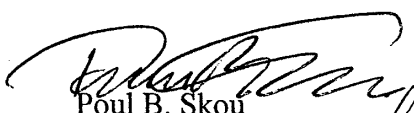
Århus den 25/11-2002

som ejer:


Som lejer:

Magistratens 2. Afdeling

Kolonihaveforbundets Århuskreds

  
Poul B. Skou  
rådmand

  
Troels Bak  
naturforvaltningschef

  
Frede Kristensen  
kredsformand

***KOLONIHAVEFORBUNDETS ÅRHUSKREDS***



ADRESSE: ROSENVANGS ALLE 195,  
8270 HØJBJERG  
Tlf. 8627 4000

E-mail [aarhuskredsen@mail.tele.dk](mailto:aarhuskredsen@mail.tele.dk)  
[www.aarhuskredsen.dk](http://www.aarhuskredsen.dk)

