

**Næstved Kommune**  
Center for Ejendomme  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved

# LEJEKONTRAKT

mellem

Næstved Kommune

og

Kolonihaveforeningen  
Ellebækhøj

NÆSTVED



## **§ 1 Parterne**

Mellem Næstved Kommune – i det følgende kaldet ejeren – og Kolonihaveforeningen "Ellebækvej" – i det følgende kaldet lejer – indgås følgende lejekontrakt.

## **§ 2 Områdets afgrænsning**

Lejemålet vedrører det på vedhæftede kort afmærkede areal – del af matr. nr. 8 i Holsted by, Herlufsholm – på 88.975 m<sup>2</sup> - heraf vej 4.940 m<sup>2</sup> . Der betales leje af 84.035 m<sup>2</sup>. Arealet er omfattet af lokalplan B9.1-2 for en del af Ellebækvej og Anemonevej i Markkvarteret og er udlagt til kolonihaveområde.

## **§ 3 Kontraktens løbetid**

1. Lejekontrakt løber til d. 31.12.2033, i hvilken periode den er uopsigelig fra begge sider. Såfremt der ikke forinden lejeaftalens udløb er aftalt en ny forlængelse af lejekontrakten kan den herefter fra begges side opsiges med et halvt års varsel til en 1. januar eller 1. juli.
2. Ny forlængelse af lejekontrakten skal ske senest 1 år før udløb.

## **§ 4 Opsigelse – erstatning**

1. Uanset bestemmelserne omkring løbetid forbeholder ejeren sig ret til hel eller delvis opsigelse af lejemålet, såfremt ekstraordinære forhold efter ejerens skøn måtte gøre en opsigelse påkrævet. Det drejer sig om sådanne forhold, hvor kommunen kunne erhverve de samme rettigheder ved ekspropriation.
2. Lejeren / lejer af det enkelte kolonihavelod er i så fald berettiget til en erstatning, der opgøres efter de samme regler som ved ekspropriation.
3. Ved lejemålets ophør iflg. lejekontrakten ydes der ikke lejerens nogen erstatning for bygninger og lignende indretninger, plantninger eller andre arbejder, som er udført på arealet. Efter påbud af ejeren skal det lejede afleveres ryddet efter nærmere bestemmelse. Såfremt lejerens efter påbud ikke følger dette, kan ejeren lade rydning foregå på lejerens bekostning.
4. Der henvises dog til Bekendtgørelse af Lov om Kolonihaver nr. 476 af 7. juni 2001 med senere ændringer. Kolonihaveforeningen har status som varig.
5. Lejeren har ret til at søge forhandling med ejeren om løsning af eventuelle uforudsigelige spørgsmål i forhold til lejeaftalen mellem lejer og udlejer.

## **§ 5 Lejeafgiftens størrelse, regulering, betaling, manglende betaling, venteliste**

1. Lejeafgiften er fastsat til kr. 1,5638 pr. m<sup>2</sup> pr. år gældende fra d. 01.07.2013
2. Lejeafgiften betales halvårsvis således: 1. april for 1. halvår og 1. oktober for 2. halvår.
3. Lejeafgiften reguleres hvert år pr. d. 1. januar med udviklingen i reguleringspristallet. Basisprisen pr. 01.01.2013 er fastsat ud fra reguleringspristallet gældende pr. 01.01.2008 (= 100). Lejeafgiften reguleres

således første gang pr. 01.01.2014 på grundlag af ændringen i indekset pr. 01.01.2014 i forhold til indekset pr. 01.01.2013.

4. Lejen kan dog ikke reguleres nedadgående.
5. Skulle ovennævnte pristal bortfalde, eller skulle det grundlag hvorpå det er fastsat blive ændret, reguleres lejeafgiften efter et andet tilsvarende pristal udgivet af Danmarks Statistik.
6. Såfremt der i kolonihaveområdet ønskes foretaget ændringer eller ny-etableringer, skal der først optages forhandlinger med ejeren herom. I tilfælde af at ejeren skal afholde eller deltage i afholdelsen af udgifter til nævnte foranstaltninger, forbeholder ejeren sig ret til at regulere lejen under hensyn hertil.
7. Såfremt lejen ikke betales rettidigt, eller der i øvrigt sker væsentlig misligholdelse af lejekontrakten, er ejeren berettiget til at hæve lejemålet uden yderligere varsel. Lejeren er dog stadig pligtig til at betale den forfaldne leje med påløb af renter – jf. den til enhver tid fastsatte officielle diskonto.
8. Den med kolonihaveforeningen aftalte leje er betinget af, at der af foreningen oprettes en offentlig tilgængelig venteliste, hvorpå enhver skal have ret til at skrive sig på.

## **§ 6 Skatter og afgifter**

Lejer betaler udover lejeafgift pålignede ejendomsskatter for arealet samt evt. afgift for renovation, vand, kloak, rottebekæmpelse m.v.

## **§ 7 Vedtægter og bestyrelse**

1. Kolonihaveforeningen "Ellebækvej" skal udfærdige vedtægter for foreningen og disse skal godkendes af udlejer. I henhold til disse vedtægter skal foreningen vælge en bestyrelse til at forestå daglig drift og kontakt til udlejer.
2. I tilfælde af, at bestyrelsen træder tilbage i utide, er den dog stadig kontakt til og ansvarlig overfor udlejer indtil en ny bestyrelse er valgt.

## **§ 8 Bebyggelse, anvendelse, fraflytning**

1. Det lejede må kun anvendes til kolonihavebrug, og enhver form for skiltning, reklamering, udsalg, handel og beværtning på det lejede areal er strengt forbudt.
2. Enhver bruger / lejer af et havelod skal være medlem af kolonihaveforeningen (lejer).
3. På det lejede areal må anlægges nødvendige veje og fællesanlæg.
4. På det enkelte havelod kan opføres et kolonihavehus og et udhus, der forinden opførelsen skal godkendes af såvel ejeren / bygningsmyndigheden som af lejeren. Lejeren skal / kan udfærdige vedtægter for området. Disse skal godkendes af ejeren forinden igangsætning.
5. Bygningerne må ikke benyttes til overnatning / dog evt. sommerperioder (se nedenfor).



6. Øvrige bestemmelser:

- a. Ejendomsudvalget har besluttet, at det bebyggede areal ikke må overstige 10% af haveloddens grundareal, dog max. 30 m<sup>2</sup> for de store haver.  
Alternativ: Det tillades, at for de store haver (over 400 m<sup>2</sup>), at bibeholde en bebyggelsesprocent på 8%. I beregningen af arealet indgår havehus, udhus, overdækkede terrasser og lignende. Drivhus på max 10 m<sup>2</sup> indgår ikke i arealberegningen
- b. Ingen bygning må opføres med mere end 2.7 m bygningshøjde, hvormed forstås højden fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter)
- c. Bygningens højde til tagrygningen må ikke være over 4,0 m
- d. I området skal alle bygninger opføres parallelt med eller vinkelret på haveloddens begrænsning
- e. Huse skal anbringes således på havelodden, at der er mindst 2.5 m afstand til dennes begrænsning mod såvel vej som nabo. Dog kan drivhuse opført i ubrandbart materiale, og udført med glas eller lignende transparent materiale på alle fire sider og tag, placeres 1 m fra haveloddens skel
- f. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes
- g. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes reflekterende materialer (excl. vinduesglas)
- h. I øvrigt skal bebyggelsen i sine væsentlige træk have en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet opnås en god helhedsvirkning
- i. Antenner kan tillades opsat i den enkelte kolonihave i en maksimal højde på 1,8 m – og ikke nærmere skel og afgrænsning til nabohaven end 2,5 m. Hvis dette ønskes skal det fremgå af haveforeningens vedtægter
- j. Flagstænger må ikke være højere end 7 m
- k. Flagning med politiske flag er forbudt
- l. Der kan være mulighed for etablering af en fællesbygning med toiletfaciliteter
- m. Såfremt der måtte ønskes etableret tørkloset og / eller siveanlæg til hus spildevand – uden tilledning fra vandkloset – skal de berørte myndigheder i hvert enkelt tilfælde ansøges
- n. Husene må ikke anvendes til helårsbeboelse, men sommerbeboelse kan tillades i tiden fra 1. april til 1. november
- o. Begrænset dyrehold kan tillades i form af max. 5 enheder af hobbydyr, høns (eksl. haner), kaniner og lignende, og at disse skal være indhegnet. Haveforeningen kan i vedtægterne forbyde dette
- p. Der må ikke drives jagt på arealet
- q. Ved overdragelse jf. § 11 har bruger / lejer af det enkelte havelod ansvar for evt. lovliggørelse af ejendommen, jf. denne lejekontrakt og Bygningsreglement for Småhuse /BR10)

## **§ 9 Veje, pladser, stier, hegn**

1. Efter nærmere aftale med ejeren kan lejereren anlægge de nødvendige veje, pladser og stier – og såfremt ejeren har anlagt disse, overtages de af lejer – og fremtidig vedligeholdelse udføres af lejereren, ligesom evt. nye veje, parkeringspladser og stier m.v. anlægges af lejereren.
2. Der foretages ikke snerydning og grusning i området af ejeren.
3. Området skal være offentligt tilgængeligt.
4. Låger må kun lukke indad. Udvendigt skal være anbragt tydelige havenumre.
5. Lejereren har fuld hegnspligt til alle sider, hvor der ikke findes tilgrænsende permanente kolonihaver. Hegn mod nabo og vejarealer skal etableres som levende hegn – max. 1.8 m høje - og disse skal placeres og holdes klippet således, at det til enhver tid holdes inden for haveloddens begrænsning. Raftehegn el. lign. må kun anvendes som læhegn i umiddelbar forbindelse med bebyggelse. Anvendelse af pigtrådshegn er forbudt. I øvrigt følges hegnslovens bestemmelser.
6. Der må ikke på de enkelte havelodder findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

## **§ 10 Ordensbestemmelser (hunde, larm, parkering)**

1. Hunde skal altid holdes i snor.
2. Anvendelse af radio, musikafspiller m.v. i fri luft kan forbydes af udlejer.
3. Affald og lignende må kun henlægges på de dertil anviste pladser eller containere. Fjernelse af dette affald og udgiften dertil påhviler haveforeningen.
4. Gødning må ikke henligge på gange eller vejarealer ud over eet døgn.
5. Parkering i kolonihaveforeningen udenfor afmærkede parkeringsområder skal fremgå af kolonihavens vedtægter, dog således at minimumskravet for passage på 2,8 m overholdes.
6. Kolonihaveforeningen skal udfærdige ordensregler – disse skal godkendes af udlejer.
7. Haver, veje og stier skal altid holdes i god orden og fri for ukrudt. Det er ikke tilladt at bruge kemisk bekæmpelse af ukrudt.
8. Bygninger skal stedse holdes i ordentlig og sømmelig stand. Udlejer har ret til at besigtige området og de der værende bygninger og kræve af lejer, at dette forhold overholdes.

## **§ 11 Overdragelse af haver (fremleje, udlån)**

Kolonihaveforeningen skal udfærdige vedtægter for overdragelse af havelodder – herunder fremleje og udlån. Disse skal godkendes af udlejer. Ligeledes er det kolonihaveforeningens ansvar hvorledes værdiansættelse og overdragelse generelt foregår.

## **§ 12 Misligholdelse, lejemålets ophør**

For så vidt angår manglende lejebetaling henvises til § 5 ovenfor.

Misligholdelse af nærværende kontrakt berettiger udlejer til at ophæve kontrakten med 6 måneders varsel – uden at lejer har krav på erstatning.

### § 13 Stempling

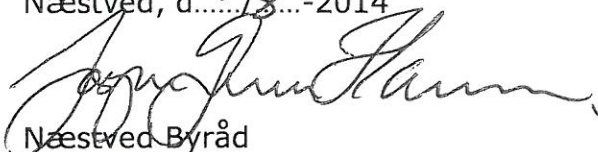
Kontrakten kræves ikke stemplet.

### § 14 Originale lejekontrakt

Den originale lejekontrakt forbliver i kommunens varetægt, mens lejer modtager en kopi.

Som udlejer:

Næstved, d. <sup>21</sup>12/13-2014



Næstved Byråd  
v/ Ejendomsudvalget  
Center for Ejendomme  
Jørgen Gerner Hansen

Som lejer:

Næstved, d. <sup>12</sup>12/13-2014

Kolonihaveforeningen "Ellebækhøj"



Lik Plog

M. B. Olsen