



HAVESELSKABET
MEDLEMSHAVERNE

Pile Allé 12 A og B
2000 Frederiksberg
DKDHmedlemshaverne@gmail.com

Reglement for Medlemshaverne

i Det Kongelige Danske Haveselskab



Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Rammebetingelser
3. Lejeforhold
4. Opsigelse af lejeaftale
5. Overdragelse af medlemshaver
6. Nybygninger
7. Vedligeholdelse af bygninger
8. Vedligeholdelse af haver
9. Supplerende bestemmelser

Bilag 1 Lejekontrakt

Bilag 2 Vurderingsprincipper for bygninger i medlemshaverne

1. Indledning

1.1. Reglementet er et tillæg til den indgåede lejeaftale mellem lejer af en medlemshave og Det Kgl. Danske Haveselskab (DKDH) også kaldet Haveselskabet. Eksempel på den nyeste lejekontrakt er vedlagt som bilag 1.

Reglementet er aftalt mellem Haveselskabet og Foreningen for Medlemshaverne i DKDH.

2. Rammebetingelser

2.1. Medlemshaverne er beliggende i Frederiksberg Have. Slots- og Kulturstyrelsen har udlejet Medlemshaverne til Haveselskabet. Haveselskabet fremlejer haverne til private myndige personer, der er medlemmer af Haveselskabet. Medlemshaverne dækker et grundareal på 15.240 m² (13.300 m² haver og 1.940 m² stier). Der er 84 medlemshaver.

2.2. Da haverne er klassificeret som kolonihaver, skal der være adgang for offentligheden til fods på stier inden for Medlemshavernes areal fra kl. 8.00 til kl. 21.00 i perioden 1. april til 30. september, jf. *Bekendtgørelse af lov om kolonihaver.*

2.3. Medlemshavernes overordnede udvikling og drift er Haveselskabets ansvar. Den daglige administration af Medlemshaverne foretages af Foreningen for Medlemshaverne i DKDH.

2.4. Alle Medlemshaver bliver automatisk medlem af Foreningen Medlemshaverne i DKDH, der fungerer med en bestyrelse i henhold til vedtagne vedtægter.

2.5. Haveselskabet har ansvaret for ventelisten til ledige medlemshaver. Ventelisten er tilgængelig på Haveselskabets website: <https://haveselskabet.dk/haveselskabets-kolonihaver>.

2.6. Haveselskabet betaler et årligt driftstilskud til Medlemshaverne i DKDH, hvilket p.t. udgør 50.000 kr. årligt. Størrelsen af driftstilskuddet aftales årligt med Haveselskabet. Foreningens midler indgår i Haveselskabets regnskab på en særskilt konto. Overskud fra den årlige drift må alene anvendes til opfyldelse af foreningens formål. Haveselskabet forestår ind- og udbetalinger fra kontoen.

3. Lejeforhold

3.1. Ved leje af en medlemshave indgås en lejeaftale mellem lejer og Haveselskabet.

3.2. Der kan kun lejes én have pr. husstand.

3.3. Lejen reguleres årligt efter nettoprisindekset dog minimum 1 %.

3.4. Udover lejeafgift betaler lejer en andel af fællesudgifterne til vand, renovation og grus m.v. Medlemshavernes andel af fællesudgifterne er 50 %. Beløbet opkræves sammen med lejeafgiften i foråret.

3.5. Lejeren skal overholde samtlige bestemmelser, som Haveselskabet og bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH fastsætter, eller som det offentlige pålægger området.

4. Opsigelse af lejeaftale

4.1. Lejemålet vedvarer indtil det med 3 måneders varsel opsiges af én af parterne. Opsigelsesvarslet gælder dog ikke i de tilfælde, hvor Haveselskabet i henhold til stk. 4.2 og 4.3 ophæver lejeaftalen.

4.2. Haveselskabet er berettiget til at ophæve lejeaftalen, hvis lejen ikke er betalt rettidigt, og medlemmet ikke har betalt lejen senest 14 dage efter at skriftligt påkrav er afsendt. Det er en forudsætning for ophævelse, at det i påkravet udtrykkeligt angives, at lejemålet vil blive ophævet, hvis restancen ikke er betalt inden udløbet af den meddelte frist. Det samme gælder i tilfælde af restance med betaling af kontingent for medlemskab af Haveselskabet.

- 4.3. Haveselskabet er berettiget til at ophæve lejeaftalen,
 - 4.3.1. hvis lejer overlader brugen af medlemshaven til anden side og trods påtale herom fortsætter hermed.
 - 4.3.2. såfremt lejer misligholder haven eller de på grunden opførte bygninger.
 - 4.3.3. hvis lejer gentagne gange tilsidesætter bestemmelser pålagt af Haveselskabet eller bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH.
 - 4.3.4. såfremt lejer tilsidesætter bestemmelser pålagt området udefra.
- 4.4. Ved opsigelse af kontrakten har lejer ret til at sælge de på det lejede opførte bygninger til en pris, der er fastsat af bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH. Salg kan ikke betinges af en forpligtelse til samtidigt køb af indbo eller løsøre.
- 4.5. Lejer er pligtig til ved fraflytning at aflevere haven i god og renholdt stand.
- 4.6. Ved afregning med lejer i forbindelse med lejemålets ophør kan Haveselskabet fratække enhver udgift forbundet med lejemålets afvikling. Herunder udgifter til istandsættelse af misligholdte bygninger, reetablering af haven, samt fjernelse af løsøre, indbo m.v.
- 4.7. Afgår en havelejer ved døden, er såvel Haveselskabet som dødsboet berettiget til at opsigelse lejeaftalen med sædvanligt varsel. Dog har en efterlevende ægtefælle ret til at fortsætte lejemålet. Det samme gælder en person med hvem afdøde har levet i et ægteskabslignende forhold, hvis samlivet bestod på tidspunktet for dødsfaldet og kan dokumenteres.
- 4.8. Ved ægteskab mellem to havelejere skal den ene af lejerne afstå det lejede inden for en rimelig frist, dog maksimalt et år. Det samme gælder for to lejere, der lever i et ægteskabslignende forhold.
- 4.9. Opsigelse indsendes skriftligt til bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH pr. mail til dkdhmedlemshaverne@gmail.com eller afleveres personligt til et bestyrelsesmedlem.

5. Overdragelse af medlemshaver

- 5.1. Bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH står for overdragelse af medlemshaver, herunder vurdering og fremvisning af have og hus, underskrift af lejekontrakt m.v.
- 5.2. Inden en ledig have tilbydes den første person på ventelisten, skal haven tilbydes de eksisterende havelejere ved opslag på Medlemshavernes opslagstavle og via e-mail. Havelejerne har inden for 14 dage mulighed for at ansøge om den ledige medlemshave. Ansøgning herom indgives til bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH. Såfremt flere havelejere ønsker at overtage den ledige have, sker tildelingen efter anciennitet som havelejer af den nuværende have.
- 5.3. Bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH kan beslutte, at en ledig medlemshave ikke skal opslås internt blandt eksisterende havelejere. Det forekommer kun i tilfælde af, at en eksisterende havelejer eller nr. 1 på ventelisten har familiemæssig tilknytning til den ledige have og således ønsker at overtage denne. Ansøgning om den ledige have indsendes til bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH dkdhmedlemshaverne@gmail.com.
- 5.4. I forbindelse med lejerskifte skal husets salgspris fastsættes. Dette sker ved en vurdering foretaget af minimum to bestyrelsesmedlemmer fra Medlemshaverne i DKDH på baggrund af hovedprincipperne beskrevet i bilag 2: *Vurderingsprincipper for bygninger i Medlemshaverne*. Hovedprincipperne tager udgangspunkt i *Kolonihaveforbundets vurderingsprincipper*. Vurderingsprisen for bygningerne godkendes af den fraflyttende lejer. Den ny lejer har en frist på 14 dage efter overtagelse af haven til at gøre indsigelse over for vurderingen med henblik på væsentlige oversete fejl og mangler. Bestyrelsesrepræsentanterne kan om fornødent indhente bistand fra vurderingsmand, som betales afsælger.
- 5.5. Overdragelse af en have må kun finde sted til et medlem af Haveselskabet, som Haveselskabet godkender til at indtræde i lejeaftalen.

6. Nye bygninger

- 6.1. Det er vigtigt at sikre og bevare de gamle haver og pavilloner. Opførelse af nye bygninger, samt ændringer på det lejede, herunder nedrivning af eksisterende bygninger, må ikke finde sted uden skriftlig godkendelse fra bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH.
- 6.2. Opførelsen af bygninger, plankeværk, terrasser og lignende, herunder drivhuse skal ske efter en af bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH godkendt tegning og på anvist plads. Bygninger opføres på sokkel med rottesikring for at forhindre råd og indtrængen af skadedyr under bygningen.
- 6.3. Bebyggelsesprocenten i den enkelte have må højst udgøre 15 %, dog må den samlede bebyggelse (herunder hovedhus, udhus, overdækket terrasse, drivhus, m.m.) højst udgøre 20 m².
- 6.4. For at bevare havernes oprindelige særpræg skal det tilstræbes, at nye huse opføres i den gamle byggestil, fx af typen pavillon.
- 6.5. Normalt skal der bygges i en afstand på minimum 100 cm til skel, og bygningshøjden tilstræbes afstemt efter de omkringliggende huse.
- 6.6. Byggeansøgninger skal indsendes til bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH på mail via dkdhmedlemshaverne@gmail.com. Plantegning m.v. kan lægges i postkassen ved haveindgang A.

7. Vedligeholdelse af bygninger

- 7.1. Bygninger på den lejede grund skal holdes i en god stand. Det vil sige, at facade, vinduer og døre skal males med rimelige intervaller. Rådne brædder, ituslåede ruder skal udskiftes og utæt tagbelægningen skal udskiftes.
- 7.2. Bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH skal påtale misligholdelse og fastsætte en frist for udbedring. Denne frist er normalt på 6 mdr. Overholdes fristen ikke, kan bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH indstille til Haveselskabet, at lejeaftalen opsiges.
- 7.3. Bygninger, som er misligholdte, kan bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH forlange fjernet inden for 3 måneder. Udgiften betales af lejer. Hvis Haveselskabets affaldscontainer anvendes til byggeaffaldet skal gartnerne orienteres herom. De vil så tage stilling til, om der skal betales for bortskaffelsen.

8. Vedligeholdelse af haver

- 8.1. Lejeren skal holde sin have i en god stand. Det indebærer bl.a., at en eventuel græsplæne skal slås med jævne mellemrum, hække skal klippes og bede luges.
- 8.2. Det lejede må kun benyttes til have, fortrinsvis prydhave.
- 8.3. Lejers brug må ikke medføre forurening af det lejede. Deponering af farlige eller forurenende stoffer må ikke finde sted. Affald må kun placeres på de dertil indrettede pladser.
- 8.4. Eksisterende træer over hhv. 3,5 m og 5m vil af Haveselskabet og Bestyrelsen blive vurderet individuelt ift. omfang af beskæring.
- 8.5. Træer og buske, der skønnes at virke skæmmende i det samlede anlæg, eller som er til gene for naboehaverne, er bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH berettiget til uden erstatning at forlange fjernet eller beskåret
- 8.6. Ved nyplantning af træer i haven skal der anvendes træsorter, som passer til små kolonihaver, dvs. hverken skov- eller parktræer. Nye træer skal plantes mindst 1 m fra heget og skal efterfølgende holdes under 3,5 til 5 m. afhængig af placering på grunden.
- 8.7. Lejer er selv ansvarlig for vandvær, der er etableret i egen have. Brud på egne vandinstallationer er bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH berettiget til at få udbedret på lejerens bekostning.

- 8.8. Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse og udskiftning af hegn og skel. Ændringer af beplantning eller anden adskillelse, der markerer skel, skal godkendes af bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH.
- 8.9. Mod vej og parkeringsplads skal der være raftehegn med lodrette rafter. Ved raftehegnet mod Jostys parkeringsplads er vandrette rafter tilladt. Foreningen for Medlemshaverne i DKDH skal vedligeholde og udskifte hegn såvel indvendigt som udvendigt. Ved vedligeholdelse forstås at sørge for at hegnet bevares i god stand ved løbende at udbedre slid og eventuelle skader. Ved udskiftning forstås at forny hegnet ved at istandsætte/udskifte det, så det bringes tilbage i god stand.
- 8.10. Der skal være hæk mod gangstierne. Den enkelte lejer har ansvaret for vedligeholdelsen og en evt. udskiftning af sit eget hækstykke. Ved nyplantning skal plantes lind.
- 8.11. Stålhegnet mod fodboldbanen er opsat af Københavns Boldklub, og de har ansvaret for vedligeholdelsen. Mod tennisbanerne er der to stålhegn. Hegnet ind mod Medlemshaverne skal vedligeholdes og udskiftes af Foreningen for Medlemshaverne i DKDH, mens Københavns Boldklub har ansvaret for hegnet mod tennisbanerne. Ved vedligeholdelse forstås at sørge for at hegnet bevares i god stand ved løbende at udbedre slid og eventuelle skader. Af den grund må der ikke plantes slyng- og klatreplanter op ad egne eller andres hegn.
Ved udskiftning forstås at forny hegnet ved at istandsætte/udskifte det, så det bringes tilbage i god stand.
- 8.12. Stålhegnet mod Frederiksberg Have er opsat af Slots- og Kulturstyrelsen, og de har ansvaret for vedligeholdelsen.
- 8.13. Hække skal klippes minimum én gang om året. Første gang senest 1. august. Hækhøjden må ikke overstige 180 cm og hækbredden ikke 60 cm.
- 8.14. Gangstier skal holdes fri for ukrudt, dvs. at der fra hækken og ud til midten af gangstien skal luges jævnlige. Haver, der har raftehegn ud mod vejen (Have 47, 49, 51, 53, 56, 58, 60, 62, 75A, 75 B), skal herudover holde stykket mellem hegnet og vejen fri for ukrudt samt slå græsset. Bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH kan ved misligholdelse foranstalte ukrudt fjernet *og græs slået* for lejers regning.
- 8.15. Alle haver skal forsynes med havenummer, og der bør være en havelåge. Havelågen skal holdes i en ordentlig stand.
- 8.16. Bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDH skal påtale misligholdelse af haver og fastsætte en frist for udbedring. Denne frist er normalt 2 måneder. Ved gentagne påtaler kan bestyrelsen indstille til Haveselskabet, at lejeaftalen opsiges.

9. Supplerende bestemmelser

- 9.1. Der er efter bestyrelsen for Medlemshaverne i DKDHs anvisning mødepligt til vandåbning og vandlukning (eventuelt ved stedfortræder). Normalt åbnes omkring 1. april, og der lukkes omkring 1. november. Forsømmelse af denne mødepligt medfører et gebyr på 500 kr. Tre ganges fravær kan medføre opsigelse af haven.
- 9.2. Græsslåning bør så vidt muligt foregå på hverdage (af hensyn til naboer). På lørdage og søndage bør græsslåning foregå inden kl. 11.00.
Det er forbudt at have åben ild i haverne. Det er tilladt at grille i haverne.
- 9.3. Bestyrelsen i Medlemshaverne i DKDH kan fastsætte yderligere bestemmelser af ordensmæssig karakter.

Reglement for Medlemshaverne i DKDH



HAVESELSKABET
MEDLEMSHAVERNE

BILAG 1 Eksempel på lejekontrakt

Pile Allé 12 A og B

2000 Frederiksberg

Mail: DKDHmedlemshaverne@gmail.com

Lejekontrakt

Det kgl. danske Haveselskab udlejer hermed fra den **xx. xx. 20xx** at regne, til medlem nr. **xxxxxxx**

Navn og adresse

Medlemshave nr. **xx** på **xxx** m². for en årlig leje, som p.t. er fastsat til **kr. xxxx,00-**, der opkræves forud hver d. 1.april. Ved underskrivelse af denne kontrakt, betales et depositum på til **kr. xxxx,00-**.

Haven udlejes på følgende vilkår og betingelser:

1. Haven udlejes som beset med de eksisterende markeringer af skel og må kun bruges til have. Der kan kun udlejes én have pr. husstand.
2. Lejer skal overholde samtlige bestemmelser, som bestyrelsen fastsætter i reglementet. Overdragelse, fremlån eller fremleje af haven må ikke finde sted uden bestyrelsens skriftlige tilladelse.
3. Lejers brug må ikke medføre forurening af det lejede. Deponering af farlige eller forurenende stoffer må ikke finde sted. Affald må kun placeres på de dertil indrettede pladser.
4. Opførelse af bygninger, plankeværker, terrasser og lignende må kun ske efter en af bestyrelsen godkendt tegning og på anvist plads. Ændringer på eller nedrivning af eksisterende huse må ikke finde sted uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.
5. Lejer skal holde det lejede og de derpå opførte bygninger i ordentlig stand. Bestyrelsen kan påtale misligholdelse og fastsætte en frist for udbedring. I tilfælde af misligholdelse over en længere periode kan bestyrelsen opsig lejekontrakten.
6. Lejemålet vedvarer indtil det med 3 måneders varsel opsiges fra én af parterne. Opsigelsesvarslet gælder dog ikke i tilfælde af, at bestyrelsen ophæver lejemålet som følge af lejers misligholdelse.
7. Bestyrelsen kan ophæve kontrakten, hvis kontingentet til Haveselskabet eller lejen ikke er betalt rettidigt, og lejen ikke er modtaget senest 14 dage efter at skriftligt påkrav. I tilfælde af opsigelse af kontrakten har lejer ret til at sælge de på det lejede opførte bygninger til en af bestyrelsen godkendt pris. Salg kan ikke betinges af en forpligtelse til samtidig køb af indbo og løsøre.

Frederiksberg, d. xx.xx.20xx

På selskabets vegne,

Som lejer

Formand for Medlemshaverne

BILAG 2 Vurderingsprincipper for bygninger i medlemshaverne

Medlemshavernes primære formål er at fungere som prydhave. For at haven kan fungere optimalt er det naturligt, at der findes et lille hus, hvor man kan lave lidt mad/kaffe/te, eller hvor man kan komme i ly. Det skal selvfølgelig også være muligt at have sine redskaber og andet havemateriel aflåst i et skur.

Bebyggelsen i haven kan derfor bestå af **ét hovedhus**, **ét udhus/skur** og en eventuel **terrasse** enten i forbindelse med huset eller fritstående. Det er disse bygningsdele, der foretages en vurdering af, når der fastsættes en salgspris.

Have og haveanlæg (hegn, stier, bassiner, planter, pergolaer, stensætninger og haveanlæg i almindelighed) samt drivhuse medtages ikke i vurderingen.

Værdiansættelsen af godkendte bygningsdele tager udgangspunkt i bygningernes kvalitet og vedligeholdelsesstand og ikke i havens beliggenhed, udsigt, sol/skygge eller lignende forhold. Endvidere benyttes *Kolonihaveforbundets værdifastsættelsesprincipper*. Disse principper fastlægger en pris pr. m² ud fra en "normal" kvalitetsstandard.

En "normal" kvalitetsstandard er defineret som:

Hovedhus: Huset skal være placeret på sokkelsten.

- Gulvet skal bestå af gulvplader/gulvbrædder på min. 18 mm.
- Yderbeklædning af blokhusbrædder, klinkebrædder eller vandfaste plader på konstruktion af et min. 50 x 100 mm. træskelet. Isolering 100 mm. sten-/glasuld.
- Indvendig beklædning og loftsbeklædning – profilbrædder eller gipsplader.
- Vinduer – termovinduer.
- Tag af bølgeeternit eller anden fast tagbelægning.

Skur/Udhus: Bebyggelsen skal være placeret på sokkelsten.

- Gulvet består af gulvplader/gulvbrædder på min. 18 mm.
- Yderbeklædning af blokhusbrædder, klinkebrædder eller vandfaste plader på konstruktion af et min. 50 x 100 mm. træskelet.
- Vinduer med almindeligt glas.
- Taget består af bølgeeternit eller anden fast tagbelægning.

Terrasse:

Overdækket - Bebyggelsen skal være placeret på sokkelsten eller støbt sokkel.

- Gulvet består af gulvplader/gulvbrædder/beton på min. 18 mm.
- Taget består af fast-lock-plader eller termoplader.

Lukket terrasse - Bebyggelsen skal være placeret på sokkelsten eller støbt sokkel.

- Gulvet består af gulvplader/gulvbrædder/beton på min. 18 mm.
- Taget består af fast-lock-plader eller termoplader.
- Yderbeklædning af blokhusbrædder, klinkebrædder eller vandfaste plader på konstruktion af et min. 50 x 100 mm. træskelet.
- Indvendig beklædning med profilbrædder eller gipsplader.
- Vinduer med almindeligt glas.
- Der gøres opmærksom på at drivhuse betragtes som løsøre og derfor ikke indgår i vurderingen.

Reglement for Medlemshaverne i DKDH

Kolonihaveforbundets pris i 2024-niveau (kr./m²):

Bygningsdel	Normalkvalitet (kr./m ²)	Max-pris (kr./m ²)
Hovedhus	3751,50	6377,55
Udhus	2501,00	4251,70
Lukket terrasse	2934,07	4987,92
Overdækket terrasse	2188,66	3720,71

Kolonihaveforbundets priser justeres på årsbasis og findes på kolonihaveforbundets hjemmeside under vurdering.

Vurderingen skal endvidere afspejle den enkelte kolonihavelejers vedligeholdelse af huset. Et løbende vedligeholdt kolonihavehus vil derfor kunne – selv med mange år på bagen – opretholde en værdi, der er lige så høj som værdien af nyt hus. En fin vedligeholdelsestilstand uden fejl og mangler betyder, at standardpriserne anvendes, medens dårlig vedligeholdelsestilstand trækker ned. Hvis bygningen er fuld af fejl og mangler eller er nedrivningsværdigt, bliver værdien sat til Kr. 0,-.

En ekstraordinær god kvalitet eller særlige forbedringer af en bygning giver en højere værdiansættelse. Max m²-priserne kan dog maksimalt antage + 70 % af normalprisen.

Ønsker en havelejer at bygge et hus, der vil overstige max. m²-prisen, skal det præciseres, at der kun kan opnås max. m²-prisen for huset, når det skal vurderes ved et salg. Max-prisen kan kun gives under forudsætning af, at huset er blevet vedligeholdt.