



LEJEKONTRAKT



§ 1.

PARTERNE

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

LEJEKONTRAKT

omfattende følgende foreninger med bestående lejekontrakter på arealer, der henligger som kolonihaveområder:

SKOVLUNDEN:

Del af Matr. nr. 174b Marselisborg, Århus jorder, 69.168 m²

ENGVANG:

Del af Matr. nr. 14a m.fl.
Viby by, Viby 87.697 m²

MOSEVANG:

Del af Matr. nr. 14a m.fl.
Viby by, Viby 61.529 m²

NORRINGHOLM:

Matr. nr. 11b Viby By, Viby 101.600 m²

RUGHOLM:

Del af Matr. nr. 11c og 11 e
Viby By, Viby 69.190 m²

SØLYST:

Matr. nr. 10d Viby By, Viby 22.025 m²

1934:

Matr. nr. 5fp, 25dæ, 9x, 83f, 83g,
38d samt del af 10a og 10n
Viby By, Viby 30.250 m²

1940:

Del af Matr. nr. 14a m.fl.
Viby By, Viby 55.332 m²

1941:

Matr. nr. 10b Viby By, Viby 14.560 m²

CHARLOTTEHØJ:

Del af Matr. nr. 74hn Århus Markjorder 74.750 m²

TRILLEGÅRDEN:			
Del af	Matr. nr.	11s Hasle, Århus Jorder	<u>51.673 m²</u>
DYBKJÆR:			
Del af	Matr. nr.	69iv Århus Markjorder	<u>24.473 m²</u>
OHA:			
Del af	Matr. nr.	59a Århus Markjorder	<u>7.230 m²</u>
GRÆNSEN *:			
Del af	Matr. nr.	12dd Vejlbj By, Vejlbj	<u>73.795 m²</u>
RISVANGEN *:			
Del af	Matr. nr.	12dd Vejlbj By, Vejlbj	<u>76.365 m²</u>
RISSKOV:			
Del af	Matr. nr.	7c Vejlbj By, Vejlbj	<u>96.610 m²</u>
BAKKEVANG:			
Del af	Matr. nr.	12a Åby By, Åby	<u>89.440 m²</u>
VESTERLED:			
Del af	Matr. nr.	12a og 12c Åby By, Åby	<u>64.593 m²</u>
SØHOLM:			
Del af	Matr. nr.	13e Stavtrup By, Kolt	<u>64.855 m²</u>
MARIENLYST *:			
Del af	Matr. nr.	6a Brendstrup By, Tilst	
HUMLEHAVEN:			
Del af	Matr. nr.	7g Skejby By, Århus Jorder	<u>48.783 m²</u>
NOBILIS:			
Del af	Matr. nr.	1o Skæring By, Egå	<u>20.910 m²</u>
KIRKEVANGEN:			
	Matr. nr.	67e, 67f, 67g og 67h Århus Markjorder	<u>29.460 m²</u>
FRYDENLUND *:			
Del af	Matr. nr.	12a Århus Markjorder	<u>40.641 m²</u>
OLDHØJEN *:			
Del af	Matr. nr.	12a Århus Markjorder	<u>32.150 m²</u>
OLDJORDEN *:			
Del af	Matr. nr.	12a Århus Markjorder	<u>72.020 m²</u>
SOLVANGEN *:			
Del af	Matr. nr.	12a Århus Markjorder	<u>64.634 m²</u>

* Særlige bestemmelser - se § 18.

Stk. 2. 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 kommunes side, udløber uden opsigelse den 1. april 2038. Kredsen kan i lejeperioden opsiges 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 vej, 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 - fastsættes af en voldgiftsret, bestående af 3 personer, hvoraf parterne udvælger 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 m² 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. m² 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-nettoprisindeks (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 pålignet 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 eet marketenteri, 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.
4. Det er ikke kredsen tilladt at forhindre off. 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 Kolonihaveforbundet 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^2 samt en overdækket terrasse på maks. 15 m^2 , såfremt denne er sammenbygget med opholdshuset og omgivet af højst 2 komplette vægge og en eller to læmure/læskærme i brysthøjde.
3. Eventuel bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra nabolod, 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 kældere.
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 havelod opføres et drivhus på maks. 10 m^2 . Dets maksimale højde må ikke overskride 2,2 m, og placeringen skal være i den bagerste del af haveloddet. 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.
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 kredsen 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 m² og med en dybde på højst 40 cm.

§ 7.

VEDLIGEHOJDELSE 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. Beboelse i haverne må kun finde sted i tidsrummet fra 1. april til 30. september.

Kredsen garanterer over for kommunen, at beboerne på arealet har fast bopæl andet sted, hvortil de kan flytte inden den 1. oktober, og kredsen 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, at han har fast bopæl.

6. Vedligeholdelse af pladser og veje påhviler kredsen, ligesom denne er forpligtet til at vedligeholde al beplantning, herunder læ- og støjbælter, samt grønne områder i øvrigt på det lejede haveområde. Kredsen sørger for eventuel intern snerydning og grusning og bærer ansvaret for mangler derved.

§ 8.

OVERDRAGELSE AF HAVER

1. Såfremt en haves lejemål ophører, er havelejeren 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 vedligeholdelsesstand samt den tilbageværende lejeperiode.

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

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

2. Kredsen/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. Marketenteri 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 kredsen og dennes havelejere 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 kredsen og dennes havelejere acceptere de ulemper, der er forbundet hermed. Sådanne arbejder skal så vidt muligt udføres på de tider af året, hvor det generer havelejerne 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 kredsen 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 ledninger og alle afgifter i forbindelse med forbruget.
2. Alle interne ledninger skal føres som jordkabler.

§ 12.

KREDSENS FORPLIGTELSE

1. Kredsen er overfor ejeren forpligtet til at underrette de enkelte havelejerne 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 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 udebliivelse 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.

§ 16.

TINGLYSNING

1. Nærværende kontrakt tinglyses på arealerne efter begæring fra lejereren.
Tinglysning foretages af ejeren, men betales af lejereren.

§ 17.

STEMPLING

1. Udgiften til stempling af nærværende kontrakt deles ligeligt mellem ejeren og lejereren. Stemplingen foretages af ejeren.

§ 18.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

1. Særlige bestemmelser for nedenstående foreninger er vedhæftet nærværende kontrakt.

H/F Dybkjær: Særregler for duehold og byggeri, bilag 1.
 H/F Grænsen: Gældende særregler vedlagt, bilag 2.
 H/F Risvangen: Gældende særregler vedlagt, bilag 2.
 H/F Solvangen: Forbehold for evt. udvidelse af Vestre Kirkegård, bilag 3.
 H/F Oldjorden: Samme forbehold som H/F Solvangen.
 H/F Oldhøjen: Samme forbehold som H/F Solvangen.
 H/F Frydenlund: Samme forbehold som H/F Solvangen.
 H/F Marienlyst: Lokalplan nr. 35 - dispensation nov. 1990, bilag 4.
 Særaftale om lejeafgift, bilag 5.

§ 19.

1. Denne lejekontrakt afløser alle tidligere indgåede lejeaftaler vedrørende de i § 1 nævnte arealer indgået mellem

Århus Kommune v/Magistratens 1. afdeling og Kolonihaveforbundets Århuskreds. De i § 18 nævnte særlige bestemmelser er fortsat gældende.

Århus, den **26 APR. 1994**

Som ejer:

Magistratens
1. afdeling



Niels Erik Eskildsen
rådmand

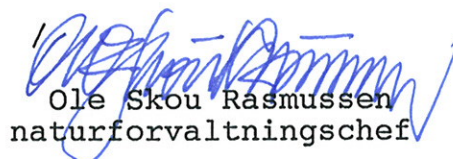
Århus, den **26 APR. 1994**

Som lejer:

Kolonihaveforbundets
Århuskreds



Finn Schriver
kredsformand



Ole Skou Rasmussen
naturforvaltningschef

H/F DYBKJÆR

SÆRREGLER FOR DUEHOLD OG BYGGERI

1. På hvert lod må bebygges i alt 65 m^2 . Alle bygninger skal være af træ og beklædt med træ. Alle bygninger skal have 15° taghældning (1:3,7), enten som sadeltag eller ensidigt hældende tag. Ingen bygningsdel må være højere end 4,0 m over terræn. Ingen af de i stk. 3 og 4 nævnte bygninger må opføres nærmere ved skellet mellem 2 lodder end 2,5 m, og afstanden fra sådanne bygninger til grænsen for det ved denne kontrakt lejede område skal være mindst 3,5 m.
2. Beboelseshuse. På hvert lod må til beboelse bygges i alt 40 m^2 . Husene skal være hævet 15 cm over jordoverfladen på et muret eller støbt fundament.
3. Dueslag. På hvert lod må som dueslag bygges i alt 25 m^2 . Intet dueslag må være hævet mere end 80 cm eller mindre end 15 cm over jorden. Dueslagene skal opstilles på et muret eller støbt fundament.

Opbevaringskælder under slagene vil kunne tillades, når bund og sider udføres i beton. Dueslagene skal være af en sådan beskaffenhed, at sundhedspoliti og dyreværn ingen grund har til klage.

4. Andet husdyrhold end duer må ikke finde sted.

Forlængelse af lejemål for nedennførte haveforeninger.

Haveforeningerne Grænsen & Risvangen, matr. nr. 12 dd Vejlby By, Vejlby.

Ved skrivelse af 25. april 1988 fra Magistratens 1. afdeling er lejemålet for den på nedenstående plan med gul farve markerede parcel forlænget til år 2030, medens lejemålet for den parcel, der er markeret med rødt, er forlænget til 1. april år 2000.

Parcellen markeret med rødt, 16.801 m², er reserveret årlig Sporveje til en eventuel fremtidig busvej, hvorfor areallejen beregnes således:

H/F GRÆNSEN:	72.524 m ²	efter den nettoprisindexregulerende takst
	2.197 m ²	efter fast takst kr. 0,20/m ²
H/F RISVANGEN:	60.834 m ²	efter den nettoprisindexregulerede takst
	14.605 m ²	efter fast takst kr. 0,20/m ²

Kolonihaveforbundet
Århus Kreds
Finsensgade 64
8200 Å r h u s N

Den 30. november 198

K O P I

Haveforeningerne Solvangen, Oldjorden, Oldhøjen og Frydenlund,
del af matr. nr. 12 a Århus markjorder.

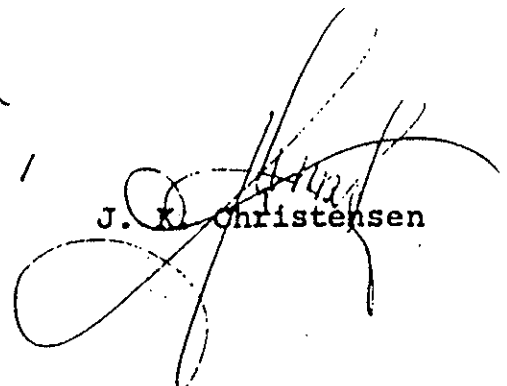
Ved skrivelse af 1. december 1982 til magistratens 1. afdeling har De ansøgt om forlængelse af lejemålet vedrørende ovennævnte haveforeninger.

Efter at Deres henvendelse har været forelagt såvel stadsarkitekt som -ingeniør kan herved meddeles, at det pågældende lejemål forlænges indtil 1. april år 2038.

På grund af arealets beliggenhed som nabo til Vestre Kirkegård må dog tages det forbehold, at en eventuel udvidelse af kirkegården kan medføre arealinddragelse, som vil blive meddelt i så god tid forinden, som overhovedet muligt.

Med venlig hilsen


Jørgen Hansen


J. K. Christensen

BILAG 4.

HAVEFORENINGEN MARIENLYST

Bebyggelse og øvrige bestemmelser i henhold til lokalplan 35,
samt dispensation af november 1990 (Magistratens 2. afdeling)
permanent tilladelse til 30 m² bebyggelse.

HAVEFORENINGEN MARIENLYST

LEJEAFGIFT OG BEREGNING AF DENNE.

1. Hvert år pr. 1. september laves der en oversigt over arealet for udlejede haver. Dette samlede areal ligger til grund for beregning af såvel leje- som dækningsafgift for indeværende år.