



**LEJEKONTRAKT
MELLEM**

**AALBORG KOMMUNE
OG
KOLONIHAVEFORBUNDET
NORDJYSK KREDS**

"Højbogård"

1. Parterne

Mellem	Aalborg Kommune By- og Landskabsforvaltningen CVR nr. 29189420 Stigsborg Brygge 5 9400 Nørresundby (I det følgende kaldet udlejer)
Og	Kolonihaveforbundet Nordjysk Kreds CVR nr.: 33316720 Nyhavnsgade 4D, 1. sal th. 9000 Aalborg (I det følgende kaldet lejer)

indgås følgende lejekontrakt vedrørende kolonihaveselskabet **Højbogård**.

- Nærværende kontrakt erstatter lejeoverenskomst af **04.05.1949** med senere tillæg.

2. Det lejede

- 2.1 Det lejede areal er beliggende på **matr.nr. 2 hg og 2 lu, Ejerlav, ved Scheelsminde, Aalborg Jorder**, 9200 Aalborg SV og udgør ca. **51.791 m²** i overensstemmelse med vedhæftede rids, bilag 1.
- 2.2 Adgang til det lejede skal ske via **Pallasvej/Hermesvej**, og der skal parkeres på parkeringspladser anvist af bestyrelsen inden for det lejede areal, eller på offentligt tilgængelige parkeringsarealer.
- 2.3 Kredsbestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation til en handicapparkeringsplads.

3. Arealets benyttelse

- 3.1 Arealet må i lejetiden kun dyrkes og anvendes som kolonihaver, og kun af foreningens medlemmer, der skal have fast bopæl andetsteds i Aalborg Kommune.
- 3.2 Kolonihaveforbundets standardlejekontrakt skal anvendes i forholdet mellem foreningen og dens medlemmer.
- 3.3 Hvert medlem må kun disponere over én have i Aalborg Kommune.
- 3.4 Der kan opføres ét fælleshus indenfor kolonihaveforeningens område. Dette kræver byggetilladelse fra Aalborg Kommune, og det opførte fælleshus skal til enhver tid overholde den opnåede byggetilladelse.

- 3.5 Handel med husene på haveparcellerne skal ske efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler
- 3.6 Kolonihavehusene må ikke anvendes til helårsbeboelse, og medlemmer af foreningen skal have Folkeregisteradresse andetsteds i Aalborg Kommune uden for haveforeningen. Overnatning på det lejede areal må kun finde sted i perioden 1. april til 31. oktober.
- 3.7 Udgivelsen "Almindelige bestemmelser for kolonihaver" udgivet af Aalborg Kommune, skal altid følges og kan præcisere brugsretten i forhold til nærværende kontrakts bestemmelser. "Almindelige bestemmelser for kolonihaver" må dog ikke stride mod nærværende kontrakt. Ændring i de almindelige bestemmelser skal ske i samarbejde med kredsen.
- 3.8 Der må ikke drives erhverv fra arealet, bortset fra marketenderi.

4. Arealets bebyggelse

- 4.1 På de enkelte haveparceller må der opføres bebyggelse efter følgende regler.
- Bebyggelsen skal udføres således, at den er sundhedsmæssigt og sikkerhedsmæssigt forsvarligt.
 - Bebyggelsen må kun være i én etage, og må ikke opføres med mere end 3 meter høje bygningssider målt fra terrænkoten. Tagryggen skal ligge max 4 meter over terræn og overkant af gulv skal ligge min. 15 cm. over terræn.
 - Hovedhuset må højst udgøre 50m², hvori der medregnes lukkede udestuer og lignende. Yderligere må der opføres 30m² sekundær bebyggelse, som eksempelvis skur, drivhus, åbne overdækkede terrasser og lignende.
 - Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med kravene til brandsikring, jf. pkt. 5.

5. Afstands- og brandkrav

- 5.1 Hovedhuset skal placeres i en afstand på mindst 2,5 meter fra naboskel, vej- eller sti midte. For sekundært byggeri, der opføres i mindst 2,5 meter fra hovedhuset, kan afstanden til skel reduceres til 1 meter fra skel. Tilsvarende gælder for sekundært byggeri, der ligger imod vej og sti eller lignende ubebyggede arealer.
- 5.2 Hovedhuse som ligger nærmere naboskel end 2,5 meter, og som ikke var lovlig i forhold til afstandskrav på opførelsestidspunktet, skal udføres med en brandmæssig adskillelse mod naboskel. Bebyggelse mod vej- og stiskel skal udføres med en brandmæssig adskillelse, såfremt at bredde på tilstødende vej eller sti er mindre end 2,5 meter, medmindre dette var lovlig afstand på opførelsestidspunktet.

Brandsikring mod skel skal udføres i overensstemmelse med det gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet, hvilket pt. er BR18.

6. Ildsteder

- 6.1 Enhver form for åben ild, brændeovne, kakkelovne, pejse og lignende som kræver skorsten, må ikke etableres i kolonihavebebyggelserne.
- 6.2 Såfremt et kolonihavehus har et ildsted der var lovligt på opførelstidspunktet, kan dette forblive indtil der sker nedrivning og genopførelse, væsentlig ombygning eller ejerskifte, hvorved forholdet skal bringes i kontraktmæssig stand.
- 6.3 Der må ikke benyttes gasbrændere til ukrudtsbekæmpelse.

7. Kloaktilslutning

- 7.1 Der er p.t. ikke mulighed for tilslutning til offentligt kloakanlæg og der må ikke etableres nedsivningsanlæg. Det er tilladt at nedgrave en typegodkendt samletank. Etablering af samletanke for spildevand m.v. skal overholde den til enhver tid gældende lovgivning om spildevand. Ansøgningen skal sendes til Miljø- og Energiforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby.
- 7.2 Aalborg Kommune er berettiget til at kræve sine omkostninger ved en eventuel fremtidig kloakering dækket. I forbindelse med en eventuel fremtidig kloakering vil der blive udarbejdet et tillæg til denne kontrakt, som indeholder nærmere bestemmelser om kloakering, herunder om betalingen for kommunens omkostninger til kloakering. Der henvises til aftalens pkt. 14.5.

8. Ren- og vedligeholdelse

- 8.1 Det påhviler den enkelte kolonihaveforening at ren- og vedligeholde hele det lejede areal, herunder veje, stier og fællesarealer. Det vil fortsat være muligt at indgå særskilte aftaler med Aalborg Kommune vedr. drift og vedligehold, og nærværende kontrakt har ikke indflydelse på eksisterende aftaler.

9. Forsikringer

- 9.1 Alle havehuse skal have en brandforsikring. Forsikringer af enhver anden art er Aalborg Kommune uvedkommende.

10. Skatter og afgifter

- 10.1 Aalborg Kommune afholder de på arealet påhvilende ejendomsskatter, hvorimod udgifter til vedligeholdelse af veje samt udgifter til vand, el og renovation betales af lejer. Lejer skal i den forbindelse overholde de dertil gældende regler og love i forhold til forsyning.

11. Ventelister

- 11.1 Ved udlejning af de enkelte havelodder skal der føres og anvendes en offentlig tilgængelig venteliste, som enhver kan optages på.
- 11.2 Ventelisten skal ikke anvendes ved genudlejning af et havelod til den person, som senest har lejet dette, og ved udlejning til denne persons slægtninge i ret op- og nedstigende linje, ægtefælle, registrerede partner eller sidstnævnte personers slægtninge i ret op- og nedstigende linje.
- 11.3 Undtagelserne til hovedreglen om anvendelse af en venteliste gælder både ved udlejning som følge af kontraktudløb og ved opsigelse, herunder ved lejers død.

12. Forpligtelser for foreningens bestyrelse

- 12.1 Foreningen har pligt til at sørge for, at bestemmelser i nærværende kontrakt overholdes, herunder lovlige spildevandsforhold og lovligt byggeri (størrelse og skelafstand). Foreningen er derfor forpligtet til at reagere overfor en havelejer, hvis den modtager en klage/henvendelse vedr. et konkret forhold eller på anden måde bliver opmærksom på et ulovligt forhold på et konkret havelod. Endvidere er foreningen forpligtet til at sørge for, at ulovlige forhold altid lovliggøres i forbindelse med salg.
- 12.2 Såfremt kolonihaveforeningens bestyrelse forholder sig passiv i relation til overtrædelse af denne lejekontrakt og "De almindelige bestemmelser for kolonihaver i Aalborg" er Nordjysk Kreds efter samråd med Aalborg Kommune pligtig til, på den enkelte kolonihaveforenings regning og risiko, at foretage de nødvendige tiltag overfor haveforeninger og haveejere i relation til påtale og håndhævelse af sådanne eventuelle overtrædelser.
- 12.3 Kolonihaveforeningen og dens medlemmer er pligtige til, at efterkomme Kolonihaveforbundet og Nordjysk Kreds' vedtægter, Nordjysk Kreds generelle vedtægter for haveforeninger samt foreningens egne interne regler.
- 12.4 Nordjysk kreds generelle vedtægter skal være gældende i enhver haveforening som er lejer ved Aalborg Kommune.

13. Lejeperioden

- 13.1 Lejemålet er påbegyndt i overensstemmelse med lejeoverenskomst af **04.05.1949**. Bestemmelser i nærværende kontrakt træder i kraft, når aftalen er underskrevet af begge parter.
- 13.2 Lejemålet er tidsbegrænset og er bortset fra misligholdelsestilfælde uopsigeligt for Aalborg Kommunes side indtil 01.12.2077, hvor lejemålet ophører uden varsel.
- 13.3 Såfremt lejer ønsker at forlænge lejemålet, skal der senest 2 år før udløbet af nærværende kontrakt ske skriftligt anmodning herom til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen.
- 13.4 Lejer kan opsig lejemålet med 12 måneders varsel.

14. Leje samt regulering af leje

- 14.1 Den årlige leje fortsætter uændret fra tidligere kontrakt og udgør pt. **kr. 84.419,33** pr. år, beregnet som **1,63 kr./m².** Lejen betales én gang årligt den 1. august.
- 14.2 Den årlige leje indeksreguleres uvarslet hvert år den 1. august med halvdelen af den årlige stigning i nettoprisindekset, beregnet efter nettoprisindekset for april måned foregående år. Lejen indeksreguleres første gang den 1. august 2028, på baggrund af stigningen i nettoprisindekset fra april 2027 til april 2028.
- 14.3 Aalborg Kommune har desuden mulighed for at begære genforhandling af lejens størrelse ud fra en vurdering af lejens rimelighed. En sådan genforhandling kan dog max ske hvert 8. år, første gang i år 2028. Hvis udlejer ønsker en genforhandling af lejens størrelse, skal anmodning om forhandling sendes til lejer senest d. 31. december i det 7. år efter sidste justering (første gang senest d. 31. december 2027). Det er aftalt, at lejer ikke kan modsætte sig en sådan justering af lejen, hvis justeringen ikke medfører, at lejen overstiger markedslejen og justeringen ikke overstiger 25 %.
- 14.4 Lejestigningen efter pkt. 14.3 skal indføres over en 3-årig periode, med samme stigning hvert år.
- 14.5 Aalborg Kommune er berettiget til at kræve sine omkostninger ved en eventuel fremtidig kloakering dækket. I forbindelse med en eventuel fremtidig kloakering vil der blive udarbejdet et tillæg til denne kontrakt, som indeholder nærmere bestemmelser om kloakering, herunder om betalingen for kommunens omkostninger til kloakering (opførelsen af kommunens omkostninger til kloakering, lejestigning og lejeregulering, tilbagebetalingsperiode og betalingsterminer, forrentning, mv.). Denne aftales almindelige bestemmelser, herunder aftalens pkt. 14.1.-14.4. om leje samt regulering af leje, finder således ikke anvendelse i forbindelse med en eventuel fremtidig kloakering.

15. Misligholdelse

- 15.1 I tilfælde af at det enkelte medlem misligholder nærværende kontrakt, påhviler det lejer at give det enkelte medlem påbud om at bringe forholdet i kontraktmæssig stand, og evt. foretage udsættelse af den pågældende lejer, jf. ovenfor i pkt. 12.1. Såfremt forholdet ikke bringes i kontraktmæssig stand inden for en af Aalborg Kommune fastsat frist, og skyldes dette passivitet fra bestyrelsens side er Aalborg Kommune berettiget til straks og uden yderligere varsel at ophæve nærværende lejeaftale.
- 15.2 Eksempler på væsentlig misligholdelse som kan føre til udsættelse af det enkelte medlem, eller til ophævelse af lejekontrakten såfremt bestyrelsen forholder sig passiv.
- Overskridelse af bebyggelsens højde eller omfang, jf. afsnit 4 ovenfor.
 - Overnatning uden for den godkendte periode, jf. pkt. 3.6.
 - Samme persons brug af flere parceller, jf. pkt. 3.3.
 - Påbud fra offentlige myndigheder efterkommes ikke.

Bilag:

- Bilag 1: Kortbilag over det lejede areal.

Dato: 4/12 2020



For udlejer

Kirsten Lund Andersen, Stadsgartner

Dato: 18/11 2020



For lejer

Preben Jacobsen, Forbundsformand

Dato: 25/11-2020



For lejer

Inger Kløjgaard, Kredsformand

Dato: 30/11-2020



For lejer

Formand for Haveselskabet

