

# ”Hvad må vi så!”



Hvad du som havelejer i HF Blomsten, må, skal og ikke må!

Retningslinjer sammenskrevet efter diverse regler og vedtægter, fra såvel Kommune, Kreds 1, Kolonihaveforbundet i Danmark, samt Blomstens egne regler, love og bestyrelsens praksis.

## Indledningsvis

Vores haver har stor betydning for os alle, unge som gamle, de betyder noget både social, kulturelt, rekreativt og miljømæssigt. Og ”Blomsten” er som en plante, for at gro skal den passes og plejes. Dens liv og sjæl bygger på sammenhold og venskab. Og uden den enkeltes bidrag til fællesskabet, lykkes det ikke.

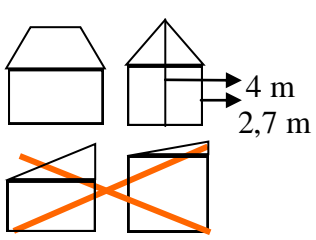
Men det går også den anden vej, at vi individuelt og i fællesskab kærer os om hinanden. For at det kan ske, er vi også nødt til at tage hensyn til hinanden og overholde de regler og love som findes. Dem er der mange af! Derfor er der i nedenstående lavet en sammenskrivning, som forsøger at tage højde for de mange regelsæt der findes, en sammenskrivning som forhåbentlig er til at forstå.

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Overordnet</b>		<i>Bruge din have, deltage i fællesskabet og være synlig i sæsonen og</i> Følge: Offentlige myndigheders bestemmelser, Kolonihaveforbundets vedtægter, Byggeregler, Haveforeningens vedtægter og ordensregler, Lejekontrakt mellem dig og Haveforeningen, Lejekontrakt mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet, Overdragelsesdokument, Ved salg: Tingbogsattest & el-tjek Generalforsamlingens beslutninger, samt Hovedbestemmelser vedr. haveafståelse	Tilsidesætte nævnte love, bestemmelser m.v.  Hvis dette alligevel sker, er bestyrelsen berettiget til at ophæve lejemålet.	Vedtægterne § 6.3 og § 7.3

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<p><b>Må jeg have:</b>  <b>Hus, sommerhus</b>  eller andet  <b>kolonihavehus,</b>  samtidig med at jeg  har kolonihave i  Blomsten?</p>		<p>Orienterer bestyrelsen hvis du køber hus, sommerhus eller andet kolonihavehus, - <b>efter</b> at du har fået have i Blomsten!</p> <p><b>Det vigtigste er:</b>  <b>At du bruger din have, når du nu er så heldig at have den!</b></p>	<p>Bo i hus med have på over 150 m<sup>2</sup> – udover husets areal.  Eje sommerhus eller andet kolonihavehus, når du får tilbudt have og hus i Blomsten.</p>	<p>Vedtægterne § 3.4 og § 8.6</p>
<p><b>Udlån af kolonihavehus?</b></p> <p><i>Ved udstationering arbejde/flytning fra kommunen i en kortere og afgrænset periode.</i></p>		<p>Spørge / orienterer bestyrelsen først!</p> <p><i>Søge råd hos bestyrelsen, som i særlige tilfælde kan dispenserer fra gældende regler!!!!</i></p>	<p>Leje dit kolonihavehus ud!  Lade andre bruge dit hus og have i kortere eller længere tid - <b>uden bestyrelsens godkendelse. Vi skal fx have navn og tlf. nr.</b></p> <p>Udlåne hus og have, hvis du/I ikke selv jævnligt gør brug af det.  Hvis dette alligevel sker, er bestyrelsen berettiget til at foretage ophævelse af lejeaftalen.  <i>Med mindre der foreligger en skriftlig aftale om andet.</i></p>	<p>Vedtægterne § 7.2 og § 6.1 jf. Værdigrundlag</p>
<p><b>Væsentlig til gene og ulempe</b></p>	<p>Bruge hus og have til sociale, kulturelle, rekreative og miljømæssige formål, - uden økonomisk indtjening.</p>	<p>Vise hensyn til naboerne m. h. t.:  Støjende adfærd, - fx ved brug af radio, musikanlæg, (benyttes inden døre) og motoriserede haveredskaber o.l. i dagtimerne, se senere.</p>	<p>Være til væsentlig gene og ulempe for andre.</p> <p>Hvis dette alligevel sker, er bestyrelsen berettiget til at foretage ophævelse af lejeaftalen.</p>	<p>Vedtægterne § 7.2 og Ordensregler 2.9</p>

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Brug af hus og have</b>	Selv bestemme hvordan dit eget hus og din have skal se ud. Om det fx skal være en pryd, nytte eller miljøhave.	Holde rent i skel til nabo og fællesareal.	Misrøgte dit hus og have. Såfremt vedligeholdelsen af haverne ikke sker på et rimeligt niveau, er bestyrelsen bemyndiget til at foretage ophævelse af lejeaftalen, hvis hus og / eller have misrøgtes.	Vedtægterne § 7.3 Ordensregler § 2.1 og § 2.10 Vedtægterne § 6.1 jf. Værdigrundlag

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Hæk og hegn</b>  <b>Fælles hæk og hegn</b>	Bestemme form og bredde, men højden max 150 cm til fællesti og 180 – 200 cm til nabo v. hæk. V. hegn max 180.	Vedligeholde dit hegn og klippe din hæk både indvendig og udvendig. Samt renholde fællesstien udfor haven. Hækken klippes i juni og sept. <i>Man skal kunne se ind i din have, vi har offentlig adgang, også til havekig.</i>	Hæk mod nabo må ikke overstige 200 cm. Hegn 180. Ved nyetablering af hegn mod fællessti plantes hæk! Du må ikke beskadige fælles hæk og hegn fx lave hul i forbindelse med nedrivning og byggeri.	Ordensregler § 3.8  Enkelte haver kan gives dispensation p.g.a. beliggenhed.

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Byggeregler</b>   <b>Hems</b>	Opstille drivhuse hvis de er til dyrkning og ikke fungerer som udestue. Reparere og vedligeholde dit hus  Etableres <b>hems</b> , må den være <b>max 4,5 m<sup>2</sup></b> j.f. brandvedtægten.	Søge bestyrelse om byggetilladelse, dog ikke ved reparation af hus, eller opstilling af drivhus eller lignende.  Hvis dit hus er opført før 1992, og bebyggelsesgraden er på 10 % må du fremover ved erstatning max 15 % <b>Obs: Pr. 1/4 max 15 %</b>	Bebygge over 15 % af grundarealet (inkl. udhuse, overdækkede terrasser, lukkede overdækkede terrasser, udestuer, drivshus-udestuer, gæstehytter og redskabsskure). Drivhuse til rent dyrkning medregnes ikke.  Bygge tættere end 2½ m til skel.  Dit hus skal placeres på grunden, så man kan se ind i haven fra fællesstien.  Du må ikke bygge i 2 etager.	Byggereglerne!  Gælder også for terrasser bygget i træ.  Byggeregler og brandvedtægt

EMNE	DET MÅ DU	Vi henstiller til at DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Miljø</b>	Vi ser gerne at du bruger miljøvenlige og svanemærkede produkter til fx opvask m.v.	Ikke bruger pesticider i havepleje og dyrkning, men benytter miljøvenlige produkter. Se opslagstavlen med forslag fra Københavns Kommune. Ved hegn: undgår trykimprægneret træ, da det er giftigt.	Smide malerrester m.v. i den almindelige affaldscontainer.	
<b>Miljøskab</b>	Stille maling m.v. rester i miljøskabet v. containerpladsen.	Henter nøgle hos bestyrelsen om mandagen mel. 18-19.	Smide malerrester m.v. i den almindelige affaldscontainer.	

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Renholdelse og vedligeholdelse af stier og andre fællesarealer</b>		Medvirke til renholdelse og vedligeholdelse af fælles arealer, så ukrudt ikke skæmmer gangarealet i væsentlig grad.		Vedtægterne § 9

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>P-Pladser</b>  <b>Kørsel inde i haveforeningen</b>		Parkere under hensyn til fremkommelighed for handicapvogne og skrællevojn. Benytte p-areal under banen, hvis du bor i den ende.  Du skal huske at dine gæster skal parkere i parken!!	Parkere udover af- og pålæsning på gange og vendepladser. Bruge køretøjer der vejer over end 3.500 kg. Køre mere end 10 km/t. Vedr. kørsel af bygningsaffald/byggemateriel skal det ske via eksisterende låger og fællesstier. Kontakt bestyrelse ved tvivlsspørgsmål.	Ordensregler § 2.1

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Fællesarbejde</b>	Har du lyst til at yde en særlig indsats, kontaktes bestyrelsen.	Deltage i fællesarbejdet 2 gange årligt! ~ til 2 x 4 timer. Hvis du ikke kan komme, laves særaftale med bestyrelsen. Bestyrelsen kan indkalde til ekstra fællesarbejde, hvis der er behov.	Fællesarbejde: Udeblivelse koster 250 kr. pr. gang med virkning fra 1/1.11. Kan reguleres af bestyrelsen!	Ordensregler § 8
EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Brug af udendørs motoriserede haveredskaber/værktøj</b>	Bruge disse i tidsrummet kl. 8 – 18	Vise hensyn til naboerne m. h. t. støjende adfærd. Se side 2.	Weekender dog kun mellem kl. 9 – 16.	Ordensreglerne § 2.3 og § 2.9 og Vedtægterne § 7.2
EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Stophaner</b> Hovedvandledningerne til og med stophanerne i de enkelte haver, tilhører og vedligeholdes af foreningen	Du skal sørge for at din vandkasse er synlig, og tilgængelig og overdækket.	Beskytte din stophane med nedbrydning i form af overdække. <b>LUKKE FOR</b> hovedvandhanen i okt.* Og ved fravær skal hovedhanen lukkes. Du skal betale for evt. reparationer, hvor disse skyldes manglende dækning.	* ved evt. vandskader fx sivning / frostskafer p.g.a. manglende lukning opkræves erstatning for unødigt vandspil.	Ordensregler § 3.2

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Overtagelse af kolonihave</b>	<b>Ved dødsfald</b> Hvis din ægtefælle / samlever gennem mere end 2 år dør, må hus og have overtages.  Slægtninge i ned / opgående linje kan overtage i visse tilfælde. Se OBS*	Kontakte bestyrelsen	<b>Ved dødsfald</b> <i>Ægtefælle / samlever</i> kan ikke overtage, hvis du bor udenfor StorKøbenhavn incl. Bornholm.  <i>Samlever</i> kan ikke overtage hvis samlivet ikke bestod på tidspunktet for dødsfaldets indtræden.  <i>Samlever og slægtninge</i> i ned / opgående linje kan ikke overtage. Hvis du ikke har været aktiv i pasning af hus og have m.v.	Vedtægterne § 8.7  OBS * <i>Slægtningen i ned / opgående linje</i> I særlige tilfælde: Kan bestyrelsen beslutte, at kolonihaven kan overdrages til slægtninge i ned / opgående linje, selvom betingelserne ikke

<b>Overtagelse af kolonihave</b>  Ved adresseændring til plejehjem	<b>Mens medlemmet lever:</b> Slægtninge i ned / opgående linje kan overtage i visse tilfælde	Skal haven afvikles i løbet af et år.	<b>Mens medlemmet lever</b> Overdragelse i ned / opgående linje, hvis pågældende ikke har haft en tilknytning til haven, / været en del af livet i haveforeningen gennem de seneste 2 år. Og du skal desuden have haft haven i mindst 4 år, for at overdragelse kan finde sted.	er til stede.  Fx ved alvorlig sygdom, ægtefælles død, eller man ikke magter vedligeholdelse af hus og have.
--	---	---------------------------------------	---	--

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Flere navne på lejekontrakten – kræver aktiv deltagelse i fællesskabet!</b>	Der må højst være to kommunikations adresser på lejekontrakten	<i>Du skal søge og have bestyrelsens godkendelse, hvis der skal flere på kontrakten. Max 2</i>	Du må ikke lave din have som et kollektiv.	§4 stk. 4,1 & §4 stk. 4

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Mageskifte &amp; havesalg</b>	Hvis du har haft hus og have i mere end 3 år, kan du søge mageskifte til andet hus.	Du skal kunne skifte med en have i vedligeholdet stand og med fungerende hus.	Du kan ikke mageskifte uden om bestyrelsen og uden at dit hus er vurderet.	Huse til salg / mageskifte opslås på foreningstavlen i 14 dage.
<b>Mageskifteliste</b>	<i>Ønsker du at mageskifte?</i>	<i>Skal du skrives op på mageskiftelisten</i>		<i>Er der flere på mageskiftelisten, har dem med længst anciennitet fortrinsret.</i>
<b>Havesalg</b>		Havesalg skal gå gennem bestyrelsen og Kolonihaveforbundets overdragelses dokumenter benyttes		Se Kolonihaveforbundet Nyhedsbrev nr. 29
<b>Overdragelsesdokument</b>		Sælger skal fremkomme med en Tingbogsattest, det gøres ved:		
<b>Tingbogsattest</b>	Oplysning til tingbogsattest: H/F Blomsten 5431 Udenbys Klædebo Rørsøstien 9, 2100 Ø	<a href="http://www.tinglysningsretten.dk">www.tinglysningsretten.dk</a> selvbetjening og ind under kolonihaver.	Du må ikke sælge en have med gæld i, uden at oplyse det til ny køber.	
<b>El-tjek</b>		Sælger skal fremvise et godkendt el-tjek (priser mel. 850 – 1200 ex moms).		

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Venteliste &amp; Børneliste</b>	Betale 300 kr. ved opskrivningsstart, når den igen åbnes.	Huske genopskrivning hvert år mandage i maj. Pris 100 kr. pr. genopskrivning. Kan reguleres af bestyrelsen.	Du kan kun sige nej 2 gange ved tilbud om have, herefter kommer du bagest i ventelisten.	Beslattes af generalforsamlingen og Varetages af bestyrelsen
<b>Børneliste</b>	Som barn af en haveejer kan man opskrives på den alm. Venteliste, når den er åben for opskrivning.  Som barn af en havelejer, kan man også komme med på lejekontrakten, dog max 1 barn pr. have.	Du skal være fyldt 18 år, for at blive opskrevet og du skal genopskrives hvert år i maj. (Vedtaget hvornår???)  For at komme med på lejekontrakten, skal man ha' været aktiv og synlig i fællesskabet og haven mindst 2 år forud.	Forslag med virkning fra generalforsamlingen 2011: Den eksisterende børneliste overgår som en del af den almindelige venteliste. Alle (opskrevne) børn som fortsat er interesseret, møder op i maj til genopskrivning. 100 kr. pr. år. Den eksisterende venteliste opdateres/revideres. Ventelisten åbnes for nye, når vi er nede på 20 incl. børn. Åbning for nye sker ved lodtrækning op til i alt 40 på listen.	Tildeling af haver sker ud fra ventelisten og varetages af bestyrelsen.  <i>OBS Kolonihaveforbundet stiller ??tegn ved om der er hjemmel for en børneliste!</i>

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Vurdering</b>	Hvis du ønsker din have vurderet, kan det ske ved henvendelse til bestyrelsen. Ønskes en vurdering fra Kreds 1, er prisen 2100 kr. + kørepenge.	Du betaler vurderingsudvalget 1000 kr. for en vurdering. Kan reguleres af bestyrelsen.	Vurdering af bebyggelse som overstiger de 15 % på grunden medtages ikke, ligesom ulovlige installationer fx bad og wc ikke medregnes, men fratrækkes.	Lovliggørelse af toilettanke kræver at arbejdet udføres af en aut. kloakmester, samt en godkendelse af bestyrelsen inden arbejdet går i gang.

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Lovliggørelse af hus &amp; have</b>	Ved havesalg skal du oplyse om fejl og mangler, samt ikke lovlige installationer.	Bringe ulovlige forhold i orden før ny lejer overtager dit hus og have. Ved pålæg om evt. nedrivning påhviler det sælger at bringe forholdene i orden.	Nedtage faste installationer fx varmtvandsbeholder, komfur, havelamper, planter og lign. efter vurderingen har fundet sted.	j. f. Kolonihaveforbundet

EMNE	DET MÅ DU	DET SKAL DU	DET MÅ DU IKKE	HJEMMEL
<b>Løsøre / indbo</b>	Du må lave en liste over indbo og løsøre med et prisoverslag m.h.t. på at ny køber vil overtage.	Hvis ny køber ikke er interesseret, skal du tømme hus og have for indbo, du ikke ønsker overgår til ny lejer.	Aftale om løsøre skal gå via bestyrelsen.	

# Byggeregler kun for kolonihaver j. f. Kreds 1/Kolonihaveforbundet i DK

*(opdateres når ny kontrakt foreligger, LR har foreløbig rettet til ud fra hvad vi nu ved).*

1. Det bebyggede areal må IKKE overskride 15 % af haveloddens netto areal.  
Til det bebyggede beboelsesareal medregnes: Udhuse - overdækkede terrasser - lukkede overdækkede terrasser - udestuer - drivhusudestuer - gæstehytter - redskabsskure i blik. KORT SAGT AL BEBYGGELSE UNDER TAG!
2. Generelt gælder: At en bebyggelse indenfor den enkelte havelod, **SKAL være placeret mindst 2,5 m. fra skel.**
3. Generelt gælder: At der på hver enkelt havelod, KUN må opføres et kolonihavehus, med tilhørende udhus, indenfor de i punkt 1. fastsatte rammer.
4. **Bygningshøjden** på et hus, må dog ikke overstige 2 m, såfremt det placeres i skellinie til nabolod nærmere end 2,5 m. j. f. punkt 2.
5. **Ingen bygning må opføres med mere end 2,7 m. bygningshøjde, hvorved forstås, højden fra terræn til den linje hvor ydervæg og tagflade mødes.**
6. **TOTALHØJDEN - målt fra terræn til tagryg max. 4 m**
7. Det tilstræbes, at alle bygninger opføres parallelt med eller vinkelret på haveloddens skel.
8. Bebyggelsens ydervægge skal fortrinsvis opføres i træ, hvortil ved udskiftning fortrinsvis skal anvendes nye materialer. Bestyrelsen kan dog dispensere, hvor forholdene gør det ønskeligt.
9. Bebyggelsen skal 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.
10. Fra bestemmelsen i punkt 2, kan foreningens bestyrelse dispensere, hvor forholdene gør det ønskeligt og påkrævet, dog på betingelse af at byggelinien på nabolodden forrykkes tilsvarende.  
Foretages en sådan ændring af byggelinien, skal det fremgå af det skriftlige materiale foreningen ligger inde med.  
**Ingen ændring i byggelinierne må foretages, med mindre de parter der berøres heraf (naboer) gennem underskrifts afgivelse, erklærer sig indforstået hermed.**
11. Huset skal opføres **på sokkelsten**. Der skal etableres ROTTESIKRING mellem sokkelstenene.

*Vi gør opmærksom på at ovenstående regler ikke er gældende for opførelse af foreningshuse. Her skal der på helt normal måde, søges om byggetilladelse i Bygningsdirektoratet. Ansøgningen skal dog gå gennem Kreds 1.*

## Orientering fra Kreds 1: Byggeregler kun for kolonihaver.

Som meddelt i NYHEDSBREV nr.1 i år 2000, havde kreds 1 sidste forår en række møder med Københavns Kommune om mange forskellige problemer, og et af dem var at få et sæt byggeregler godkendt. Vicekontorchef Brian Melchiorson fra Kultur og Fritid, var så venlig at få et møde i stand med Byggedirektoratet på Otilliavej.

**På dette møde gennemgik direktoratet de byggeregler som vi uofficielt har støttet os til i en årrække. Vi fik tilladelse til at forsætte med brugen af disse regler i vore bestræbelser for at lovliggøre byggeriet i vore foreninger. Vi betragter det som et stort skridt fremad, at vi nu har fået et regelsæt bragt på plads.**

**Hvis et medlem ønsker at bygge nyt hus eller lave tilbygninger o.s.v.: SKAL MEDLEMMET ANSØGE FORENINGENS BESTYRELSE OM DETTE, OG AFLEVERE EN TEGNING OVER BYGGERIET INDEN BYGGERIET STARTES. NÅR ELLER HVIS BESTYRELSEN GODKENDER DET PLANLAGTE BYGGERI, SENDER DE SAGEN VIDERE TIL KREDS1. KREDSEN VIL HEREFTER GIVE SIN TILLADELSE, I TILLID TIL FORENINGENS BESTYRELSE HAR GODKENDT BYGGERIET I HENHOLD TIL GÆLDENDE REGLER. ANSVARET FOR BYGGERIETS LOVLIGHED PÅHVILER BESTYRELSEN.**

**Som orientering kan vi meddele, at et medlem der er utilfreds med bestyrelsens afgørelser, IKKE I FREMTIDEN KAN FÅ GODKENDT DERES BYGGEPLANER, VED PERSONLIG HENVENDELSE TIL DIREKTORATET UDEN OM BÅDE FORENING OG KREDS.**

Denne forenkling af systemet, vil gøre ventetiden på tilladelse til byggeriet kortere.  
(husk at kredskontoret kun har åbent på onsdage)

**VI GØR SAMTIDIG OPMÆRKSOM PÅ AT 15 % BYGGEREGLER FORSAT ER GÆLDENDE, OG DET ER BESTYRELSENS ANSVAR AT REGLER OVERHOLDES. ALT BYGGERI UNDER TAG TÆLLER MED.**

**OBS ! Kultur & fritidsforvaltningen har i et brev til kreds 1 meddelt følgende: CITAT:**

**Med henvisning til møde g.d. skal meddeles, at Kultur og Fritidsforvaltningen FOR SIT VEDKOMMENDE IKKE KRÆVER; AT BYGGERI OPFØRT FØR 1992 NØDVENDIGVIS SKAL OPFYLDE DE FREMSENDTE BYGGEREGLER, - MED MINDRE BYGGEMYNDIGHEDERNE, brandvæsenet eller andre myndigheder forlanger det. citat slut.**

KREDS 1 ER MEGET GLAD FOR DENNE MEDDELELSE, SOM BETYDER AT VURDERINGSUDVALG OG BESTYRELSE, I FREMTIDEN KAN BEHANDLE DISSE SAGER LEMPELIGT INDTIL DER MÅTTE FREMKOMME KRAV OM ÆNDRINGER !

Kreds 1.