

# ***H/F Stejlhøj Vedtægter***

Kalundborg

Januar 2021

## INDHOLD

VEDTÆGTER FOR H/F STEJLHØJ.....	3
§ 1. Foreningens navn og hjemsted. ....	3
§ 2. Formål og virke.....	3
§ 3. Medlemmer .....	3
§ 4. Hæftelse.....	4
§ 5. Leje .....	4
§ 6. Ordensbestemmelser og vedligeholdelse af det lejede .....	4
§ 7. Opsigelse/ophævelse af lejemål.....	5
§ 8. Pligtarbejde/fællesarbejde .....	6
§ 9. Generalforsamling .....	6
§ 10. Bestyrelsen .....	8
§ 11. Tegningsret .....	9
§ 12. Regnskab og revision.....	9
§ 13. Foreningens opløsning.....	9
FÆLLESREGLER FOR H/F STEJLHØJ .....	10
Generelt i Ordensbestemmelser / Fællesregler:.....	11
BYGGEREGLEMENT.....	11
UDLEJNING .....	12
KORT.....	13

## VEDTÆGTER FOR H/F STEJLHØJ

### § 1. Foreningens navn og hjemsted.

- 1.1. Foreningens navn: **HAVEFORENINGEN STEJLHØJ.**
- 1.2. Dens hjemsted: **KALUNDBORG KOMMUNE.**

### § 2. Formål og virke.

- 2.1. Foreningen har til formål at administrere og forvalte det til kolonihaveformål lejede areal matr. Nr. 1i – 2a – 11C 11 Z & 11 æ- Kalundborg Markjorde & Kåstrup i overensstemmelse med de bestemmelse, der er lagt til grund herfor samt for området i sin helhed.
- 2.2. Foreningen og dens medlemmer skal være medlem af:  
**Kolonihaveforbundet for Danmark.**
- 2.3. Foreningen skal gennem sin bestyrelse bl.a. sikre, at bestemmelser som er nedfældet i en på området lagt byplan, lokalplan, eller tinglyst deklARATION og lignende, vedrørende det samlede haveområde eller enkelte have overholdes og respekteres af alle foreningens medlemmer.
- 2.4. For ethvert medlem gælder, at man under ansvar for de til enhver tid gældende bestemmelser om havens anlæg og bebyggelse er frit stillet i foretagsomhed m.m. med bestyrelsens godkendelser  
Man må gøre sig klart, at der er tale om en havelod til kolonihaveformål.  
Der gælder derfor en række bestemmelser, som ikke har relation til det almindelige åbne sommerland.

### § 3. Medlemmer

- 3.1. Som medlem kan optages myndige personer, der samtidig lejer en have ved medlemskabets indgåelse.
- 3.2. Medlemmet skal have fast og lovlig folkeregisteranmeldt bopæl i Danmark. Der skal være oprettet venteliste til ledige haver. Ventelisten skal være offentlig tilgængelig. Ventelisten gælder også ved overdragelser. Adresseændring skal omgående meddeles formand eller kasserer og senest 2 uger efter ændringen er sket. Gælder også telefon nummer ændring.
- 3.3. **Intet medlem kan optages i foreningen uden bestyrelsens godkendelse.**
- 3.4. Ved leje af en havelod oprettes en lejeaftale.  
En husstand kan kun erhverve en have og kan ikke samtidig være medlem af en anden haveforening under **Kolonihaveforbundet Danmark.**

Overtrædes denne bestemmelse kan bestyrelsen bringe lejemålet til ophør med 14 dages varsel jfr. § 7.

### 3.5. **Alle bygninger skal brandforsikres.**

## **§ 4. Hæftelse**

- 4.1. I forbindelse med optagelse som medlem erlægges et optagelsesgebyr, hvis nærmere størrelse fastsættes af foreningens Generalforsamling og som ikke tilbagebetales ved udtræden.
- 4.2. Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens gældsforpligtelser, således som disse til enhver tid fremgår af foreningens regnskab.

## **§ 5. Leje**

- 5.1. Leje for den enkelte havelod fastsættes af foreningens Generalforsamling ud fra det budget, som af foreningens bestyrelse er forelagt Generalforsamlingen til godkendelse.  
Generalforsamlingen kan fastsætte engangsbeløb til udførelse af større anlægsarbejder, F.eks. kloak, vandledningsnedlæggelse, opsætning af el og lign. Sådanne engangsbeløb er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 5.1.1 Lejeafgiften er til betaling en gang årligt og skal være betalt senest den 1. marts.
- 5.2. Betaling af leje anses for rettidig, når den er betalt senest 3. hverdag 'efter forfaldsdagen  
Forfalder leje eller anden pligtig pengeydelse til betaling på en helligdag en lørdag eller på grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den følgende hverdag.
- 5.3. Hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, kan foreningen at opkræve et gebyr på 100 kr. + tillæg af 2 % af det skyldige beløb ud over 1000 kr. for hver forsinket betaling samt bringe lejemålet til ophør jfr. § 7.

## **§ 6. Ordensbestemmelser og vedligeholdelse af det lejede**

- 6.1. Generalforsamlingen fastsætter ordensbestemmelser m.m. som skal være gældende inden for området og som foreningen gennem sin bestyrelse skal forvalte og administrere.
- 6.2. Medlemmet er pligtigt at overholde alle bestemmelser, som foreningens Generalforsamling, bestyrelse eller offentlige myndigheder pålægger området, ligesom medlemmet er pligtigt at overholde de i lejeaftalen indeholdende bestemmelser og vedtægter.

## § 7. Opsigelse/ophævelse af lejemål

- 7.1. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og medlemmet ikke har betalt restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt eller fremsat, F.eks. i skrivelse overbragt af bestyrelsen på haveloddens adresse. Det er en forudsætning for ophævelse af lejeaftalen, at foreningens påkrav er afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, og det skal udtrykkelig angives, at lejemålet bliver ophævet hvis restancen ikke er betalt inden udløbet af den meddelte frist.
- 7.2. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale hvis medlemmet overlader brugen af havelodden til en anden og trods påtale fortsætter dermed, eller såfremt lejeren af en havelod eller dennes husstand ved sin adfærd er til væsentlig gene og ulempe for foreningen og foreningens medlemmer.
- 7.3. Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale hvis medlemmet i væsentlig grad misrøgter den lejede havelod eller groft tilsidesætter bestemmelser pålagt området ude fra, eller på tilsvarende måde tilsidesætter foreningens til enhver tid gældende vedtægter Og ordensbestemmelser. Grov tilsidesættelse af bestemmelser pålagt området udefra er f.eks. overtrædelse af forbuddet om benyttelse af kolonihavehuset til helårsbeboelse.
- 7.4. Når lejeretten til en havelod er opsagt eller ophævet, kan det udtrædende medlem frit at medtage bebyggelse inklusiv fundering og indbo. Fjernelse skal dog foretages på en sådan måde, at havens anlæg såvel som det kollektive foreningsanlæg ikke påføres skade.
- 7.5. Hvis bebyggelsen opfylder gældende forskrifter, har det udtrædende medlem ret til at sælge bebyggelsen til den, foreningen godkender til at indtræde i lejeaftalen. Denne ret er dog betinget af en forudgående vurdering Og værdiansættelse af det, der kan indgå i salget. Salg kan ikke betinges af forpligtelse for køber til samtidigt køb af indbo og redskaber. Værdiansættelse skal finde sted inden for rammerne af de af **Kolonihaveforbundet Danmark** udstedte retningslinjer og skal udføres af et nedsat vurderingsudvalg efter de for området gældende bestemmelser.
- 7.6. Salg kan ikke finde sted uden bestyrelsens direkte medvirken.
- 7.7. Har medlemmet ikke inden 4 uger efter lejemålets opsigelse eller ophævelse bortfjernet eller solgt den på havelodden opførte bebyggelse eller er salg sket i strid med gældende overdragelsesregler, jfr. Forbundsvedtægtens § 7 pkt. 6, kan medlemmet uden yderligere varsel udsættes af den lejede havelod ved en umiddelbar fogedforretning. Bestyrelsen bestemmer herefter, hvem der skal overtage have og bebyggelse samt vilkår for overdragelsen ifølge godkendte vurderingsregler.

Hvis bebyggelsen ikke kan sælges i henhold til vurderingen, er bestyrelsen berettiget til at sælge bedst muligt, evt. ved auktion.

Foreningen er berettiget til for ethvert krav mod et medlem at søge sig fyldestgjort i den på havelodden opførte bebyggelse, beplantning m.v., forud for andre kreditorer. Ved evt. afregning til medlemmet kan bestyrelsen fratække enhver udgift forbundet med medlemskabets og lejemålets afvikling, herunder advokatombkostninger – retsgebyrer- lejerestance m.m.

Når opsigelse eller ophævelse af et medlemskab med tilhørende lejeaftale har fundet sted, er pågældende pligtig at betale foreningen leje og andre ydelser vedrørende havelodden, indtil denne er fraflyttet og ryddeliggjort.

Ligesom medlemmet har pligt til at vedligeholde haven i samme periode.

7.8. Bestyrelsen påtager sig intet ansvar over for indtrædende medlemmer, hvis et udtrædende medlem bevidst eller ubevidst har fortiet forhold om pantsætning af den bebyggelse mm. der overdrages.

7.9. Afgår et medlem ved døden, er såvel foreningen som dødsboet berettiget til at opsiges lejeaftalen med det for medlemmet gældende opsigelsesvarsel på 3 måneder til den 1. i en måned.

Dog gælder,

- at en efterlevende ægtefælle har ret til at fortsætte lejeaftalen, medmindre foreningen har vægtige grunde til at modsætte sig dette,
- at en person, med hvem afdøde har levet i ægteskabslignende forhold i mindst 2 år forud for dødsfaldet, skal have samme ret under forudsætning af at samlivet bestod på tidspunktet for dødsfaldet,
- at myndige slægtninge i op- og nedstigende linje har ret til at få overdraget lejemålet.
- Bestyrelsen afgør alene om ovenfor anførte betingelser er opfyldt.

## **§ 8. Pligtarbejde/fællesarbejde**

8.1. Foreningens medlemmer er forpligtet til at medvirke ved ren- og vedligeholdelse af veje, stier og andre arealer, der ifølge hovedlejekontrakten hører til området samt vedligeholdelse af foreningens fælles faciliteter.

Medlemmet har endvidere pligt til at holde sin del af vejen udenfor egen have.

8.2. Bestyrelsen kan indkalde til pligtarbejde/fællesarbejde.

Hvis medlemmet ikke giver møde, kan bestyrelsen idømme pågældende en bod for hver udeblivelse. Pålagt bod er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

## **§ 9. Generalforsamling**

9.1. Foreningens øverste myndighed er Generalforsamlingen.

9.2. Den ordinære Generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning med en dagsorden, der mindst skal indeholde følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
  - 2) Beretning ved Formanden.
  - 3) Årsregnskab med evt. revisionsberetning.
  - 4) Godkendelse af budget.
  - 5) Valg af formand/kasserer.
  - 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
  - 7) Valg af revisorer og suppleanter.
  - 8) Valg af vurderingsudvalg.
  - 9) Indkomne forslag.
  - 10) Eventuelt.
- 9.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når Generalforsamlingen eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller når 1/4 af foreningens medlemmer fremsætter skriftligt krav herom til bestyrelsen med angivelse af dagsorden. Bestyrelsen er i så fald pligtig at indkalde til Generalforsamling inden 3 uger fra begæringens modtagelse. Beslutning på en ekstraordinær Generalforsamling kan kun tages, hvis mindst 4/5 af de medlemmer, der har begæret generalforsamlingen, er til stede.
- 9.4. Ordinær Generalforsamling indkaldes med mindst 14 dages varsel ved opslag i kassen ved klubhuset samt annoncering på HF Stejlhøjs hjemmeside. Ekstraordinær Generalforsamling kan dog indkaldes med 8 dages varsel.
- 9.4.1 Stemmeberettigede og valgbar på generalforsamlinger er kun de, der har været medlemmer i 3 måneder eller mere. Medlemmer, der trods påkrav er i restance med lejeafgiften har ikke stemmeret og kan ikke vælges til bestyrelsen eller udvalg under bestyrelsen.
- 9.5. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før Generalforsamlingen.
- 9.6. Adgang til generalforsamlinger har ethvert medlem af foreningen samt dennes ægtefælle eller samlever.
- 9.7. Hvert havelod har en stemme uanset antallet personer på lejekontrakt.
- 9.8. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.
- 9.9. Beslutninger på en Generalforsamling træffes af de mødte stemmeberettigede ved simpelt flertal - medmindre der skal stemmes om:

./. Vedtægtsændring

./. Optagelse af kollektive lån

./. Ekstraordinære indskud

./. Haveforeningens opløsning

Hvor det kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer går ind herfor. Er fremmødet ikke tilstrækkeligt stort, men 2/3 af de afgivne stemmer har stemt for forslaget, indkaldes til en ny Generalforsamling som uanset antallet af fremmødte, kan vedtage forslaget med 2/3 af de afgivne stemmer.

- 9.10. Referat fra Generalforsamlinger underskrives af dirigenten, referent samt foreningens Formand ved afslutning på Generalforsamlingen.

## **§ 10. Bestyrelsen**

- 10.1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og til udførelse af Generalforsamlingens beslutninger.
- 10.2. Bestyrelsen består af 5 personer, der vælges for en 2-årig periode. Formand og kasserer vælges særskilt, henholdsvis i lige og ulige år. 2 bestyrelsesmedlemmer og formand vælges i lige år og 1 bestyrelsesmedlem og kasserer i ulige år. Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.
- 10.3. Generalforsamlingen vælger suppleanter efter behov. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én repræsentant fra en havelod med mindre, der er tale om valg til udvalg under bestyrelsen.
- 10.4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder før en valgperiodes udløb indtræder suppleanten i bestyrelsen - dog kun for tiden indtil næste Generalforsamlings afholdelse.  
Afgår formanden eller kassereren i en valgperiode, indkaldes til Ekstraordinær Generalforsamling for nyvalg, hvis fratræde ikke sker umiddelbart før en ordinær Generalforsamling.
- 10.4.1 Bestyrelsen fastlægger grundlaget for sit virke m.m. i en forretningsorden. Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes fravær af Næstformanden efter behov eller når blot et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 10.5. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, hvori denne eller en med denne beslægtede person er involveret eller på anden måde kan have personlig interesse.
- 10.6. Der føres en protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøder. Referater godkendes og lægges på hjemmesiden, således medlemmer frit kan tilgå dem.
- 10.7. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede.  
Beslutninger træffes ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.  
Bestyrelsen afgør mulige tvivlsspørgsmål mellem medlemmerne.



- 10.8. Udebliver et medlem af bestyrelsen, uden anmeldt og gyldig grund fra 3 på hinanden følgende møder, udgår vedkommende af bestyrelsen og 1. suppleanten indkaldes.
- 10.9. Kassereren skal indsætte foreningens midler i pengeinstitut og kan kun hæve af foreningens midler med bestyrelsens godkendelse til foreningens daglig drift fra den konto, der er oprettet til dette formål.  
Kasserer og formand skal begge skrive under ved kontanthævning fra kontoen.
- 10.10. Formand og kasserer samt evt. øvrige bestyrelsesmedlemmers omkostninger/udlæg til telefon, kontorhold, kørsel m.v., dækkes af Foreningen ifølge bilag.

## **§ 11. Tegningsret**

- 11.1 Foreningen tegnes af Formanden og kassereren i fællesskab eller af den samlede bestyrelse.

## **§ 12. Regnskab og revision**

- 12.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.  
Årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og være i overensstemmelse med den foretagne bogføring og tilstedeværende bilag.
- 12.2. Generalforsamlingen vælger 2 revisorer for 2 år og 2 revisorsuppleanter for 1 år.  
Det påhviler de valgte revisorer at revidere foreningens årsregnskab samt føre protokol med de bemærkninger, revisionsarbejdet måtte give anledning til.
- 12.3. Revisorerne skal foretage mindst ét uanmeldt kasseeftersyn pr. år.

## **§ 13. Foreningens opløsning**

- 13.1. Hvis gyldig beslutning om foreningens opløsning træffes, og dette alene skyldes, at foreningens virke overføres til andet haveområde, skal foreningens formue overføres til den forening, som viderefører det nye haveområde med samme forpligtelser over for den opløste forenings medlemmer.  
Kolonihaven udpeges 2 likvidatorer. Evt. formue ved likvidationens afslutning udbetales til de medlemmer, der er registreret som medlemmer på dette tidspunkt.
- 13.2. Foreningen kan ikke opløses, så længe lejekontrakt med Kalundborg kommune er i kraft.

## FÆLLESREGLER FOR H/F STEJLHØJ

### **Lokalplaner og vedtægterne skal læses og overholdes af alle.**

1. Hækken skal klippes mindst 1 gang årligt, senest 15. juli. Have og hæk skal passes
2. Hækkene må ikke overstige 1,5 meter i højden ud til gangene.  
I skel benyttes hække. Max højde 1,80 meter.  
Derudover gælder hegnsloven.
3. Hunde skal være i snor udenfor egen have og efterladenskaber skal fjernes.
4. Der er generelt vandingsforbud med slange eller spredebom. Vandkande vanding er godkendt.
5. Overtrædelse kan medføre eksklusion.

### **6. Al afbrænding af haveaffald er forbudt**

Miljøministeriet har udarbejdet ny bekendtgørelse om affald nr. 1632 af 21. december 2010. I affaldsbekendtgørelsen er reglerne om afbrænding af affald ændret (§ 46 og § 47) og det er **ikke** længere tilladt at afbrænde haveaffald.

7. Al benyttelse af motordrevne maskiner skal ske under hensyntagen til naboer.
8. Alle veje skal holdes frie af hensyn til udrykningskøretøjer. Motorkøretøjer har tilladelse til hurtig af - og pålæsning.  
Der må etableres Parkeringsforhold på kolonihave grund for personbil, knallert motorcykel eller påhængsvogn. 1 parkeringsforhold - ikke langvarig parkering.  
Alle køretøjer skal vise hensyn til gående. Max hastighed indenfor kolonien er 15 km/t. Er vej bomme aktive skal disse overholdes og lukkes efter brug.
9. Ved benyttelse af koloniens toiletter skal mindre børn være ifølge med en voksen person
10. Eventuel bebyggelse på havelod må ikke anvendes til helårsbeboelse. Beboelse må alene finde sted i tidsrummet 1. april – 30. oktober, begge dage inklusive, bortset fra ophold i weekender. Såfremt, der er risiko for frostsprængninger i vandinstallation, forbeholder Kalundborg kommune sig ret til at lukke for vandet. Dette forbehold er også gældende inden for anvendelsesperioden.
11. Der skal være synligt Have-nummer i haverne.
12. Vandskader inde i haven er eget ansvar og skal udbedres af fagmand.  
Hovedledningen er kommunens og vandskader her meldes til bestyrelsen.
13. Bestyrelsen har påtaleret. Generalforsamlingen er øverste myndighed.

## **Generelt i Ordensbestemmelser / Fællesregler for kolonihaven Stejlhøj**

1. Der må ikke drives erhvervsvirksomheder
2. Der må ikke fjernes jord og sten fra arealet.
3. Der må ikke ud køres slam og lign. på arealet
4. Der må ikke foretages forurenende aktiviteter på lejede areal
5. Der må ikke deponeres farlige stoffer / væsker på det lejede areal.
6. Der må ikke opsættes banner / reklamer af nogen art på det lejede areal.
7. Der må ikke anvendes pesticider på det lejede areal / arealer.

## **BYGGEREGLEMENT**

Bygningsreglement for kolonihavehuse i Kalundborg kommune skal overholde

### **Gældende Lokalplan 57-2.**

1. Det samlede bebyggede areal, må ikke overstige 10 % af havens størrelse.  
Max 40 m<sup>2</sup> inkl. Udhus og drivhus samt overdækket terrasse. (Grund 400kvm)
2. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etage, dog er det tilladt at indrette en hems.
3. Der må ikke være vindue i hems. Kolonihavehuset må maksimalt have en højde på 4,0 m. Fritliggende drivhuse og udhuse må maksimalt have en højde på 2,5 m.
4. Der skal tilstræbes at der ved placering af havehuse opnås en samlet afstand på mindst 5,0 m mellem husene på de enkelte grunde.
5. Bebyggelsen skal placeres mindst 1,5 m fra skel, og 1,5m fra vej.
6. Der må ikke opføres udvendige antenner / Paraboler.
7. Bygningen skal opføres i bræddebeklædning af træ på de udvendige facadesider.  
Tagbeklædning skal holdes i mørke farver og med ikke reflekterende overflader.  
Solceller / celler skal følge tagets hældning og ikke virke synlige.

8. Fundamentet skal være af sokkelsten. Der må ikke støbes på grunden.
9. Bygningsmaterialerne skal overholde de til enhver tid gældende lovkrav.  
Uanset om der er tale om nye eller brugte materialer.
10. Der må ikke installeres faste ildsteder.
11. Ved nybygning / ændringsarbejde i tilbygning, skal der altid indhentes  
Byggetilladelse hos den stedlige bestyrelse

## UDLEJNING

Al udlejning sker via bestyrelsen.

Salg af have kræver, at man kontakter formanden for at få vurderet haven mod et gebyr på 800 kr., som betales kontant til vurderingsformanden INDEN vurderingen.

Når der, ud fra ventelisten, er fundet en køber kontaktes formanden igen med navn og adresse på køber. Salget skal godkendes af den samlede bestyrelse, hvilket kan tage op til 14 dage.

Herefter tager formanden kontakt til sælger og køber for at aftale et tidspunkt for et møde, hvor køber skal betale et gebyr til foreningen pt. 500 kr. + nøglegebyr. Dette gebyr er en engangssum og betales ikke tilbage. Samtidig udfyldes et overtagelsesdokument af alle parter, som hver får en kopi.

Køber får desuden et sæt vedtægter og lokalplan 57-2 - som skal gennemlæses.

Derefter giver formanden kassereren besked, og denne sender et girokort på årets leje til køber.

Når lejen er gået ind på foreningens konto, laver formanden en kontrakt til køber, som de mødes for at underskrive.

Proceduren er stort set den samme ved udlejning af en ledig have, bortset fra vurdering og overtagelsesdokument.

**Det er IKKE tilladt at sælge uden vurdering** - og heller ikke uden om bestyrelsen ifølge vedtægterne.

Man kan ved køb risikere ikke at blive godkendt som medlem af foreningen.

KORT

