Vedtægter for Haveforeningen Fælles Eje

§ 1 Haveforenings navn

Foreningens navn er Haveforeningen Fælleseje
Foreningens hjemsted er Gladsaxe Kommune

§ 2. Formål og virke

- **stk. 1**
  Foreningen har til formål at administrere og forvalte det til kolonihaveformål lejede areal matr. nr. 5ace i overensstemmelse med de bestemmelser, der er lagt til grund herfor samt for området i sin helhed.
- **stk. 2**
  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 haver, overholdes og respekteres af foreningens medlemmer.
- **Stk. 3**
  Foreningen og dens medlemmer skal være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark.
- **Stk. 4**
  Lejer er frit stillet i sin brugsret af det lejede under ansvar for overholdelse af de til enhver tid gældende bestemmelser om havens bebyggelse og anlæg, samt under ansvar for overholdelse af statslige kommunale og foreningslokale regler og bestemmelser. Ikke kendte myndighedspåbud indeholdes herunder. Lejer er opmærksom på at leje af et koloni have lod er en social skal behandle det lejede derefter. Der forekommer en række begrænsninger i brugsretten for et lejet have lod, der ikke forekommer på det almindelige sommerhusmarked, herunder regler ved handel med kolonihavehuset på lejet grund, hvor Kolonihaveforbundet for Danmarks vurderingsregler anvendes. Leje af et ikke selvstændigt matrikuleret have lod er omfattet af den til enhver tid gældende udstykningslov.

§ 3. Medlemmer

- **stk. 1**
  Som medlem kan optages myndige personer, der samtidig lejer en have ved medlemskabs indgåelse.
- **stk. 2**
  Medlemmet skal have fast og lovlig folkeregisteranmeldt bopæl udenfor haveforeningen i Region Hovedstaden/Region Sjælland, Bornholms Regionskommune frataget.
  Adresseændring skal meddeles formanden eller kassereren senest 2 uger efter, at ændringen er sket.
- **stk. 3**
  Intet medlem kan optages i foreningen uden bestyrelsens godkendelse.
- **stk. 4**
  Ved leje af et have lod oprettes en lejeaftale. Et medlem kan kun erhverve en have og kan ikke samtidig være medlem af en anden haveforening under Kolonihaveforbundet for Danmark. Overtrædes denne bestemmelse kan bestyrelsen bringe lejemålet til ophør med 14 dages varsel jfr. § 7.
- **stk. 5**
  Hvis et medlem ønsker at leje et nyt have lod i foreningen Fælleseje, kan dette ske efter to års leje af nuværende have lod.

§ 4. Kapitalafgift og hæftelse

- **stk. 1**
  Ved optagelse i foreningen skal erlægges en kapitalindskud, som dækker udgift til nuværende opførte fællesbygninger. Kapitalindskud fastsættes generalforsamlingen og vil fra. 1. maj 2004 udgøre kr. 5.000,00 Beløbet indeksreguleres hvert år. Kapitalindskuddet tilbagebetales ikke.
- **stk. 2**
  Kapitalafgiften forfalder til kontant betaling ved lejeaftalens underskrivelse.
- **stk. 3**
  I forbindelse med optagelse som medlem erlægges desuden et optagelsesgebyr, som bl.a. dækker foreningens udgifter i forbindelse med køb af have lod. Beløbets størrelse fastsættes af generalforsamlingen og udgør pr. I. maj 2012 kr. 1.500.
- **stk. 5**
  Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens gældsforpligtelser, således som disse til enhver tid fremgår af foreningens regnskab.

§ 5. Leje

- **stk. 1**
  Leje for den enkelte have lod 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 anlægsarbejde. f.eks. kloak. vandledningsnedlæggelse, opsætning af el og lign. Sådanne engangsbeløb er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- **stk. 2**
  Betaling af leje anses for rettidig, når den betales senest 5. hverdag efter forfaldsdagen, eller når denne er en lørdag den følgende hverdag. Forfalder leje eller anden pligtig pengeydelse til betaling på en helligdag, en lørdag eller på en grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den følgende hverdag.
- **stk. 3**
  Hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, kan foreningen opkræve på kr. 100 plus tillæg af 2 % af det skyldige beløb udover kr. 1,00 for hver forsinket indbetaling samt bringe lejemålet til ophør jfr. § 7.
- **stk. 4**
  Havelejen skal være tilmeldt BS Betalingsservice senest med udgangen af 2013. Såfremt havelejen ikke er tilmeldt BS Betalingsservice vil der blive pålagt et administrationsgebyr pr. lejeopkrævning på kr. 50,00.

§ 6. Ordens bestemmelser og vedligeholdelse af det lejede

- **stk. 1**
  Generalforsamlingen fastsætter ordensbestemmelser m.m. som skal være gældende inden for området og som foreningen gennem sin bestyrelse skal forvalte og administrere. Bestyrelsen kan administrativt tilføje mindre ændringer, eksempelvis ordensregler for legeplads, værested og fællesfaciliteter.
- **stk. 2**
  Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte supplerende bestemmelser, som i givet fald skal godkendes på førstkommende generalforsamling.
- **stk. 3**
  Medlemmet er pligtig til at holde alle bestemmelser efterrettelig, som foreningens generalforsamling, bestyrelse eller offentlige myndigheder pålægger området, ligesom medlemmet er pligtigt at overholde de i lejekontrakten vedrørende haven indeholdte bestemmelser, samt de bestemmelser, der indeholdes i kolonihaveforbundets "Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområder ". Ved overtrædelse af disse bestemmelser kan medlemmet pålægges en bod og ved grov overtrædelse eller gentagne "Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområder ". Ved overtrædelse af disse bestemmelser kan medlemmet pålægges en bod og ved grov overtrædelse eller gentagne overtrædelse kan medlemmet opsiges af lejemålet jfr.§ 7.

- **stk. 5**
  Haver med bebyggelse skal være tilsluttet hovedkloakken, og kloakattest skal være afleveret på kontoret senest 1. januar 2023

§ 7. Opsigelse! ophævelse af lejemålet

- **stk. 1**
  Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale, hvis lejen eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og medlemmet ikke har betalt restancen senest 14 dage efter at skriftlig påkrav er afsendt eller fremsat på folkeregister adressen. Det er en forudsætning for ophævelsen 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.
- **stk. 2**
  Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale, hvis medlemmet overlader brugen af have loddet til en anden og på trods af påtale fortsætter dermed, eller såfremt lejeren af et have lod eller dennes husstand ved sin adfærd er til væsentlig gene og ulempe for foreningen og dens medlemmer.
- **stk. 3**
  Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale, hvis medlemmet i væsentlig grad misrøgter den lejede have lod 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 forbud om benyttelse af kolonihavehuset til helårsbeboelse.
- **stk. 4**
  Når leje retten til et have lod er opsagt eller ophævet, kan det udtrædende medlem frit medtage bebyggelse inklusiv fundering og indbo. Fjernelsen skal dog foretages på sådan en måde at havens anlæg såvel som det kollektive foreningsanlæg ikke påføres skade.
- **stk. 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, som kan indgå i salget.
  Salget kan ikke betinges af forpligtelse for køber til samtidig køb af indbo og redskaber.
  Værdiansættelse skal finde sted indenfor rammerne af de af Kolonihaveforbundet for udstedte retningslinjer og skal udføres af kreds 4's vurderingsudvalg efter de for områdets gældende bestemmelser.
  Overdragelsessummen samt eventuelt køb af indbo, optagelsesgebyr og kapitalindskud, skal indbetales til foreningens konto senest 14 dage før overdragelsen finder sted eller anden aftalt dato med bestyrelsen.
  Senest 3 uger efter at overdragelsen har fundet sted vil refusionsopgørelse blive udfærdiget og sælgers tilgodehavende ved havesalg, vil herefter blive indbetalt på sælgers nærmere aftalt konto.
- **stk. 6**
  Foreningens bestyrelse er berettiget til at ophæve den indgåede lejeaftale, hvis medlemmet i væsentlig grad misrøgter den lejede have lod 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 forbud om benyttelse af kolonihavehuset til helårsbeboelse.
- **stk. 7**
  Har medlemmet ikke inden 4 uger efter lejemålets opsigelse eller ophævelse bort fjernet eller solgt den på havelodden opførte bebyggelse, eller er salg sket i strid med gældende overdragelses regler jfr. Forbundsvedtægtens § 7 pkt. 6, kan medlemmet uden yderligere varsel udsættes af det lejede have lod ved en umiddelbar fogedforretning. Bestyrelsen bestemmer herefter, hvem der skal overtage have og bebyggelse samt vilkår for overdragelse 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 afregning til medlemmet kan bestyrelsen fratrække enhver udgift forbundet med medlemskabets og lejemålets afvikling, herunder advokatomkostninger, retsgebyrer, lejerestance m.m.
  Når opsigelsen eller ophævelse af et medlemskab med tilhørende lejeaftale har fundet sted, er pågældende

pligtig til 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.

- **stk. 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 m.v., der overdrages.
- **stk. 9**
  Afgår et medlem ved døden, er såvel foreningen som dødsboet berettiget til at opsige lejeaftalen med det for medlemmet gældende opsigelsesvarsel på 3 måneder til den 1ste 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 stående anførte betingelser er opfyldt.
- **stk. 10**
  Det er ikke muligt direkte at bytte haver i foreningen, normal procedure skal følges med at haven sættes til salg intern og den med højst haveejer anciennitet har forkøbsret.
- **stk. 11**
  Der sælges haver i perioden 1/5 - 30/9, undtaget ved dødsbo.
  Der foretages en vurdering efter de af Kolonihaveforbundet for Danmark gældende retningslinjer.
  Denne vurdering er gældende i det kalenderår den er fortaget.
- **Stk.12**
  Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, herunder når medlemmet i væsentlig grad misrøgter haven, så det er til gene for de øvrige medlemmer – og ikke trods henvendelser/påmindelse/påtaler fra haveforeningens bestyrelse retter op på det misligholdte - vil følgende kunne ske;
  Efter 2 påtaler om manglende vedligeholdelse (1 mundtligt og 1 skriftlig eller 2 skriftlige) henover en sæson, kan bestyrelsen få udarbejdet en rapport fra Kolonihaveforbundets havekonsulenter, som kan fastslå, om haven er tilstrækkeligt vedligeholdt. På baggrund af rapport, skal medlemmet rette op på det misligholdte indenfor 30 dage. Sker dette ikke, kan bestyrelsen sætte en gartner til at vedligeholde/rette op på det misligholdte i haven.
  Udgiften til såvel konsulentrapport samt gartner betales af medlemmet.
  Vurderes det af Kolonihaveforbundets havekonsulenter, at haven er tilstrækkeligt vedligeholdt, skal foreningen dog betale konsulentrapporten.

§ 8. Pligtarbejde/fællesarbejde

- **stk. 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.
- **stk. 2**
  Bestyrelsen kan indkalde til pligtarbejde/fællesarbejde. Hvis medlemmet ikke giver møde, kan bestyrelsen idømme den pågældende en bod fastsat af generalforsamlingen for hver udeblivelse. Pålagt bod er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Boden er pr. 1/1 2009 stort kr.500 og kan administrativt ændres af den siddende bestyrelse. Overstiger en eventuel forhøjelse pris indekset, skal beløbet godkendes af generalforsamlingen.

§ 9. Generalforsamling

- **stk. 1**
  Foreningens øverste myndighed er general forsamlingen.

- **stk. 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
  3) Årsregnskab med evt. revisionsberetning
  4) Indkomne forslag
  5) Godkendelse af budget
  6) Valg af formand / kasserer
  7) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
  8) Valg af revisorer og suppleanter af foreningens fælles faciliteter.
  9) Valg af vurderingsudvalg
  10) Eventuelt

- **stk. 3**
  Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller når 1/4 af foreningens medlemmer fremsætter skriftligt krav til bestyrelsen med angivelse af dagsorden. Bestyrelsen er i så fald pligtig til at indka1de til generalforsamling inden 3 uger fra begæringens modtagelse. Beslutning på en ekstraordinær generalforsamling kan tages, hvis mindst 4/5 af de medlemmer, der har begæret generalforsamlingen, er til stede.
- **stk. 4**
  Ordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 8 dages varsel.
- **stk. 5**
  Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest en måned efter regnskabsårets udløb. Indkomne forslag skal udsendes samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen. Forslagsstiller skal endvidere være til stede ved generalforsamlingen for at fremlægge sit forslag.
- **stk. 6**
  Adgang til generalforsamlinger har ethvert medlem af foreningen samt dennes ægtefælle eller samlever.
- **stk. 7**
  Hvert have lod har en stemme.
- **stk. 8**
  Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.
- **stk. 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 op, 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 frem mødte kan vedtageforslaget med 2/3 af de afgivne stemmer.
- **stk. 10**
  Referat fra generalforsamlingen underskrives af dirigenten, referent samt foreningens formand.

§ 10. Bestyrelsen

- **stk. 1**
  Generelforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og til udførelse af generalforsamlingens beslutninger.
- **stk. 2**
  Bestyrelsen består af et ulige antal medlemmer, dog minimum fem, og vælges for en toårig periode. Formand

vælges direkte, i lige år og kasserer vælges direkte, i ulige år. Bestyrelsens medlemmer følger henholdsvis formandens og kassererens valg med cirka halvdelen af medlemmerne. Kan Bestyrelsen ikke opnå valg på foreningens ordinære generalforsamling, suspenderes forsamlingen, og den daglige ledelse af kolonihaven overdrages til Kolonihaveforbundets kreds - København midt, som indkalder til ekstraordinær generalforsamling med dagsordenspunktet: Valg af bestyrelse.

- **stk. 3**
  Generalforsamlingen vælger suppleanter efter behov for et år af gangen. Som bestyrelsesmedlem eller som suppleant kan kun vælges en repræsentant fra et have lod med mindre der er tale om et udvalg under bestyrelsen. Hvis et medlem fratræder før en valgperiodes udløb, indtræder suppleanten i bestyrelsen dog kun for tiden indtil næste generalforsamling afholdes. Afgår formanden eller kassereren i en valgperiode, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for nyt valg, hvis fratræden ikke sker umiddelbar før en generalforsamling.
- **stk. 4**
  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.
- **stk. 5**
  Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i en behandling af en sag, hvori denne eller en med denne beslægtet person er involveret eller på anden måde er personlig interesseret.
- **stk. 6**
  Der føres referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøder. Referatet godkendes af bestyrelsen og underskrives af formand og referent.
- **stk. 7**
  Bestyrelsen er beslutnings dygtig, 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.
- **stk. 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 j.fr. pkt. 10.3
- **stk. 9**
  Kassereren skal indsætte foreningens midler i pengeinstitut og kan kun hæve af foreningens midler med bestyrelsens godkendelse til foreningens daglige drift fra den konto, der er oprettet til dette formål. Kassereren kan desuden benytte netbank.
- **stk. 10**
  Formand og kasserer samt evt. bestyrelsesmedlemmers omkostninger/udlæg til telefon, kontorhold, kørsel m.v. dækkes af foreningen ifølge bilag. Eventuelle honorarer til bestyrelsen fastsættes af generalforsamlingen.

§ 11. Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden og kassereren i fællesskab eller af den samlede bestyrelse.

§ 12. Regnskab og revision

- **stk. 1**
  Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og være i overensstemmelse med den foretagne bogføring og tilstedeværende bilag.
- **stk. 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.

- **stk. 3**
  Revisorerne skal foretage mindst et uanmeldt kasseeftersyn pr. år.
- **stk. 4**
  Bestyrelsen kan beslutte, at der kan bruges ekstern registreret revisor.

§ 13. Foreningens opløsning

- **stk. 1**
  Foreningen kan ikke opløses, så længe lejekontrakten med den stedlige kommune er i kraft.

- **stk. 2**
  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.
-
- **stk. 3**
  Skyldes foreningens opløsning, at foreningen helt ophører med at drive kolonihave, udpeges 2 likvidatorer. Evt. formue ved likvidationens afslutning udbetales til de medlemmer, der er registreret som medlemmer på dette tidspunkt.

§ 15. Tavshedspligt og persondata

- **stk. 1**
  Bestyrelsesmedlemmer og medlemmer af udvalg nedsat af bestyrelsen, har tavshedspligt med hensyn til oplysninger om personers økonomiske og personlige forhold, som medlemmerne får indblik i under deres arbejde for foreningen.
- **stk.2**
  Medlemmer af foreningens vurderingsudvalg må kun videregive oplysninger om resultatet af foretagne vurdering til foreningens bestyrelse, medlemmet som ejer huset samt en evt. køber.
- **stk. 3**
  Bestyrelsen har ansvaret for foreningens overholdelse af reglerne i persondataforordningen. Bestyrelsen beskriver løbende foreningens behandling af persondata i foreningens persondatafortegnelse. Medlemmerne underrettes om behandlingen via foreningens persondatapolitik.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 26. maj 2004

Vedtægterne er ajourført med følgende ændringer:

Ændring af § 10 stk.2 – vedtaget 21.maj 2009
Ny vedtægt § 7 stk. 10 – vedtaget 29. maj 2011
Ændring af § 4 stk. 3 – vedtaget 20. juni 2012
Udgået § 6 stk.4 – vedtaget 20.juni 2012
Ændring af § 3 stk.2 – vedtaget 27. oktober 2013
Ændring af § 4 stk. 1 – vedtaget 27. oktober 2013
Ny vedtægt § 5 stk. 4 – vedtaget 27. oktober 2013
Ændring af § 7 stk. 5 – vedtaget 27. oktober 2013
Ny vedtægt § 7 stk. 11 – vedtaget 27. oktober 2013
Ændring af § 10 stk. 2 – vedtaget 20. februar 2016
Til § 6 tilføjes stk.5 – Vedtaget 15. september 2019
Ny vedtægt § 15 stk.1,2 og 3 – vedtaget 24. april 2022
Ny vedtægt § 7stk.12 – vedtaget 26.maj 2025
Ændring § 9 stk. 5 – vedtaget 26. maj 2025