

## Bilag 2

### **Fortolkning og administration af bebyggelse i kolonihaverne, der ved kontraktindgåelsen den 1. januar 2017 ligger ud over de bestemmelser, der er beskrevet i kontrakten**

*Denne aftale er udformet efter forlæg fra en tilsvarende aftale mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet. I Københavns Kommune omfatter aftalen byggeri fra før 1992.*

*I Slagelse er aftalen identisk med aftalen mellem Københavns Kommune og Kolonihaveforbundet, bortset fra, at aftalen i Slagelse Kommune omfatter byggeri, der ved kontraktindgåelse af 1. januar 2017, ikke overholder bebyggelseskravene i kontrakten.*

Kolonihavehuse, som er omfattet af Slagelse kommunes dispensation for byggeri fra før 1. januar 2017, må ikke ændres ved ombygning, udvides ved tilbygning eller genopføres helt eller delvist, uden at de nuværende byggereregler overholdes. Det gælder uanset om evt. supplerende byggeri fx et redskabsskur eller en åben eller overdækket terrasse, opfylder reglerne med hensyn til skelafstand. Yderligere byggeri på havelodden kræver en dispensation fra Slagelse Kommune som udlejer.

Derimod er det tilladt at foretage løbende vedligeholdelsesarbejder på huse omfattet af dispensationen, så husene i deres levetid fremstår velvedligeholdte.

Vedligeholdelsesarbejder er eksempelvis udskiftning af døre og vinduer med tilsvarende nye døre og vinduer, reparation eller udskiftning af tagbelægning og reparation af udvendigt træværk, der er nedbrudt af råd og ælde.

Tilsvarende vil det være tilladt at udbedre skader på huset som følge af stormskade, vandindtrængning eller brand, med mindre huset er totalskadet.

Ved fortolkning af dispensation for byggeri fra før 2017 må almindelige vedligeholdelsesarbejder herefter forstås som arbejder, der alene har til hensigt at opretholde bygningens tidligere stand i forhold til sammensætning, inddeling og beskaffenhed, efter slid og forringelse som følge af bygningens brug og vejrpåvirkninger.

Ved iværksættelse af arbejde der falder uden for definitionen af almindelig vedligeholdelse, bortfalder dispensationen i sin helhed, og der kan ikke foretages arbejder på huset, uden at gældende byggereregler overholdes for al bebyggelse på havelodden.

Det påhviler haveforeningens bestyrelse at føre løbende tilsyn med, at der ikke foretages genopretningsarbejder, der er i strid med ovenstående.

Ovenstående tillige med nedenstående eksempler, vil fremover blive lagt til grund, i forbindelse med tvivlsspørgsmål om de huse der er omfattet.

### **Eksempler på fortolkning af ovenstående retningslinjer:**

Nedenstående indeholder en række eksempler på, hvad der er tilladt og ikke tilladt inden for de huse der er omfattet af dispensationen, fordi deres areal eller placering på havelodden ikke var i overensstemmelse med der blev gjort gældende ved kontraktindgåelse den 1. januar 2017 med Slagelse Kommune.

Eks. 1)

A har gennem en årrække ikke brugt sin kolonihave så meget. Han har vedligeholdt beboelseshuset nogenlunde, mens et tilbygget skur er forfaldet så meget, at der nu er fare for, at skurets vægge skrider ud og taget falder sammen. A ønsker at nedrive og genopføre skuret, før han sælger.

*A har ikke ret til at genopføre skuret, men A har ret til at fjerne skuret helt, uden at dispensationen for huset bortfalder.*

Eks. 2)

B's hus overskrider ikke arealgrænsen, men ligger 1 meter for tæt på skel. B ønsker at udvide huset med 6 m<sup>2</sup>, så det når op på det maksimalt tilladte areal. De 6 m<sup>2</sup> vil komme til at ligge mere end 2½ meter fra skel.

*B har ikke ret til at udvide huset, da det udvidede hus fortsat ikke opfylder afstandskravet til skel*

Eks. 3)

C's hus står nogenlunde, som det blev bygget i 1944; men der er nu opstået råd i flere vinduesrammer, ligesom yderdørene er medtaget af vind og vejr og trænger til udskiftning. Remmen på huset trænger nogen steder til udskiftning. Huset er beklædt med tagpap, som senest blev udskiftet for godt 20 år siden. C ønsker nu at sætte huset i stand. Han vil derfor skifte de rådne vinduesrammer og de rådne dele af remmen på huset samt isætte nye yderdøre. Samtidig vil han lægge nyt tagpap på huset.

*C har ret til at fortage de nævnte arbejder, som er almindelig vedligeholdelsesarbejder og sigter på at opretholde bygningens hidtidige tilstand.*

Eks 4.)

D har ikke vedligeholdt sit hus igennem en længere årrække. Der er gået råd i remmen og flere dele af gulvet, ligesom ydervæggens bærende træværk og den udvendige træbeklædning er medtaget af råd. Da taget har været utæt igennem flere år, er der også opstået råd i det meste af taget. D ønsker nu at genoprette huset. Han vil gennemføre genopretningen i etaper, hvor han vil starte med at udskifte fodrem, gulve og tagbrædder samt tagplader. Derpå vil han udskifte én eller to husvægge per år.

*D's hus er så misligholdt, at D ikke har ret til at foretage de påtænkte arbejder, da det reelt har karakter af en genopførelse af huset. Ved vurdering med henblik på salg bør vurderingsudvalget bedømme huset til nedrivning og dermed fastsætte en værdi for huset på 0 kroner.*

Eks. 5.)

Foran E's hus, som ligger mindre end 2½ meter fra skel, ligger der en 10 m<sup>2</sup> stor træterrasse, som også ligger mindre end 2½ meter fra skel. E vil gerne udvide terrassen med et par meter. Udvidelsen vil komme til at ligge mere end 2½ meter fra skel.

*E har ikke ret til at udvide terrassen, da den udvidede terrasse stadig vil ligge mindre end 2½ meter fra skel.*

Eks. 6)

F's hus, som står for tæt på skel, bliver ramt af et lynnedslag og brænder helt ned. F ønsker at genopføre huset i samme skikkelse og med samme placering som før.

*Da huset er totalskadet, har F ikke ret til at genopføre huset som ønsket.*

Eks. 7)

G's hus bliver ramt af en brand, som ødelægger taget og én af husets vægge. G ønsker at udbedre skaderne.

*G har ret til at udbedre brandskaderne, da huset ikke er totalskadet.*