

## Det här gäller i Ullna koloniträdgårdsförening

Välkommen till vår förening! Nedan ser du vilka regler som gäller hos oss.

<b>Allmänningar</b>	Allmänningarna klipps vid arbetsdagar och då det annars behövs. Det görs på frivillig basis av dig som medlem. Hör med områdesansvarig på ditt område.
<b>Andrahandsuthyrning</b>	Uthyrningen ska godkännas av styrelsen i förväg genom att en ansökan kommer till styrelsen. Blankett för ansökan finns hos styrelsen. Uthyrning får endast ske på korttidskontrakt (halvårsvis). Stugägaren är skyldig att se till att någon ställer upp på arbetsdagarna. Stugägaren står fullt ut för ansvaret att stugan och tomten sköts och ansvarar för att alla avgifter betalas. Meddela även grannarna att du vill hyra ut.
<b>Arbetsdagar</b>	Vi har tre gemensamma arbetsdagar under sommarhalvåret (lördagar), vilka föreslås av styrelsen. Information om datum i Ullna-Nytt. Minst två av dessa ska du ha deltagit i. Om du väljer att endast vara med på 1 arbetsdag debiteras du 300:-, om du väljer att inte delta alls debiteras du 500:-. Arbetsdagarna har vi i april, juni och september. Samling klockan 10.00 vid servicehusen då närvarolistan skrivs på och arbetsuppgifter delas ut. Klockan 13.00 arrangeras gemensam lunch.  Under arbetsdagarna utförs arbeten på allmänna ytor, t ex som att klippa allmänningarna, rensa diken, måla etc. INTE rensning av gångar utanför tomten. Detta ingår i ordinarie tomt-rättsansvar.

<b>Arrende</b>	Vi arrenderar marken i vårt område av Täby kommun som i sin tur har ett avtal med TFAB, Täby kommuns fastighetsbolag. Arrendeaftalet gäller till den 1 oktober 2030.
<b>Avlopp</b>	Det är absolut förbjudet att anlägga avlopp i marken eller låta avloppet rinna till samma ställe hela tiden (räknas som fast avlopp). Häll tvätt- och diskvatten direkt på växtligheten. Brott mot detta är skäl för uteslutning av medlem ur föreningen. Styrelsen gör stickprovskontroller om misstanke om avlopp finns.
<b>Avläsning av förbrukad el</b>	Elförbrukningen läses av automatiskt varje månad av firma Kamstrup som debiterar oss för detta. Stäng inte av huvudströmbrytaren i stugan! Elmätaren drar ingen el. Styrelsen ansvarar för debiteringen av el som sker efter faktisk förbrukning och i efterskott efter varje kvartal. Fakturan sänds ut ca 2 veckor innan den ska betalas. Anledningen till den korta varseln är att vi inte får in uppgifter för den sista månaden i kvartalet från elleverantören förrän efter den 15e i månaden.  Vid <b>överlåtelse</b> gäller följande: Den som är ägare vid debiteringstillfället får kvartalsfakturan och får sedan göra upp med säljaren för att reglera de månader som man inte ägde stugan. Kostnaden per månad kommer att framgå av fakturan.
<b>Badplatser</b>	Både på norra och södra området finns det en badplats. Badplatsen på norra är större och har även en utomhusdusch.
<b>Bevattning av tomten</b>	Bevattning av tomterna får endast göras med sjövattnen.
<b>Bomlås</b>	Koden till bomlåsen ändras då och då. Information kommer ut i Ullna-Nytt om den nya koden. Se till så att koden på bomlåset alltid "rullas" bort så att inte obehöriga kan läsa den eller så att någon kan stjåla låsen. Detta har hänt.

<p><b>Bommar</b></p>	<p>Till varje område finns en bom som ska vara låst vissa tider på dygnet och året. Du som åker från området - fäll ner bommen även före utsatt stängningstid för att undvika att den står öppen hela natten. Bommen är ett sätt att försvåra stölder på området. <i>Alla</i> måste hjälpas åt att se till att bommen är nedfälld! Sommartid 1 maj - 15 sept stängs bommen kl 20. Övrig tid hålls bommen stängd dygnet runt.</p>
<p><b>Bryggor och båtplatser</b></p>	<p>Funderar du på att göra en båtbygga fordrar det bygglov eftersom vår mark är arrenderad och tillhör Täby Kommun. Norra området har en särskild köplats för båtplatser vid bryggan. Kontakta styrelsen om du vill hyra båtplats.</p>
<p><b>Byalag</b></p>	<p>Inom föreningen finns ett byalag. Personerna som ingår i byalaget arbetar nära tillsammans med områdesansvariga och övriga i styrelsen. De känner ansvar för området och patrullerar regelbundet området för att kolla om något måste åtgärdas. De hanterar enklare praktiska ärenden som uppkommer och informerar styrelsen om något måste åtgärdas som fordrar utlägg.</p>
<p><b>Byggnadslov</b></p>	<p><b>Krav för huvudbyggnad</b> Bygglov söks hos Täby Kommuns bygglovsavdelning. Byggnaden på tomten får ha max 20 m<sup>2</sup> boyta. Därtill finns möjlighet att uppföra altan under tak, toalett i form av TC samt mindre förråd för redskap om maximalt 10 m<sup>2</sup>. Det betyder maximalt 30 m<sup>2</sup> byggnadsyta (ej boyta). För altaner (ej under tak) kan bygglov sökas för ytterligare 15 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Alla byggnader</b> på tomten måste stå minst 2 meter från tomtgränsen. Om tomten bebyggs ska hus vara färdigbyggt inom två år, se arrendeavtalet.</p> <p>Hus ska ha stående panel och kan målas med valfri färg efter godkännande av styrelsen. Tak med tegel eller tegelprofilerad plåt. Hus får inte ha högre höjd än 2,5 meter till takfoten och takvinkel max 38 grader. Ej högre effekt än max 3 st 10 A säkringar.</p> <p>Bygglov krävs även för förändringar på fasad etc (tex inglasningar av veranda och fönster).</p>

	<p>Därtill kan bygglov sökas för s.k. sekundär bruksarea om maximalt 10 m<sup>2</sup> (för exempelvis fristående förråd, växthus). Se regler nedan.</p> <p><b>Grundregler för tillbyggnader</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Panel och färg samma som huvudbyggnaden</li> <li>• Yttermått max 10 kvm - inklusive ev bro, altan o dyl.</li> <li>• Växthus eller förråd - ej för bostadsändamål</li> <li>• Byggnadslov från kommunens byggnadsnämnd.</li> </ul> <p><b>Att lämna till styrelsen före byggnation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ritning som visar tillbyggnadens och befintliga husets läge på tomten</li> <li>• Kopia på tomtritningen med grannars skriftliga samtycke</li> <li>• Ritning som visar exteriören på tillbyggnaden. Färg och panel</li> </ul> <p><b>Från styrelsen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Styrelsens yttrande att bifogas ansökan om bygglov till byggnadsnämnden.</li> </ul> <p>För inte oväsen om du bygger om eller till före klockan 09 på morgnarna. Övrig tid gäller att man ska ta hänsyn till omgivningen. Om det är fråga om stora byggnationer el dyl. rekommenderar vi att du kommer överens med dina grannar om vad som ska gälla.</p> <p><i>Observera! Inga tunga transporter får ske på småvägarna inne i området! <b>Högst 1,5 tons axellast på grusgångarna.</b></i></p>
<p><b>Dricksvatten</b></p>	<p>Vatten får inte dras in i byggnaderna. Gör du åverkan på föreningens vattenledningar blir du skadeståndsskyldig.</p> <p>Dricksvattnet kontrolleras två gånger om året (i maj och i juli). Då tas både fysikaliskt-kemiska och mikrobiologiska prov vid pumpen samt ute i ledningsnätet på norra och södra området. Ett protokoll med resultat från proverna sätts upp på anslagstavlor.</p> <p>Dricksvattnet får inte användas för att vattna växter på tomten.</p>
<p><b>Duschar</b></p>	<p>Det finns duschar vid varje servicehus. Följ de enkla ordningsregler som finns uppsatta i duschhuset.</p>

<p><b>Elanslutning</b></p>	<p>Föreningen ansvarar för elnätet inom området från Ellevios transformatorstation fram till och med kopplingsdosan vid tomtgräns. Till varje kopplingsdosa är två hus anslutna. Därifrån tar den enskilde husägaren över ansvaret för installationen in i huset. Detta framgår av arrendeavtalet. Husägaren ansvarar därmed också för den invändiga elcentralen med säkringarna inklusive mätartavlan som mätaren ska monteras på. Elmätaren med antenn är föreningens egendom. Ingen åverkan eller ändring får göras på kopplingsdosan vid tomtgränsen. Kopplingsdosan ska sitta på stolpe ovan jord. Se även arrendeavtalets paragraf 11. Alla elanslutningar ska göras av behörig installatör. Föreningen har en elfirma knuten till sig. Se anslagstavlan.</p> <p>Om åverkan har gjorts på kopplingsdosan (t ex att den grävts ner) och det blir ett elfel, är det arrendehavaren som får stå för kostnaden att åtgärda och återställa.</p>
<p><b>Försäljning av hus</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Den presumtive köparen/eller någon som företräder denne, kontaktar föreningens ordförande som tillsammans med ytterligare en styrelsemedlem beviljar medlemskap. För att bevilja medlemskap behöver vi veta lite om personen, personnummer, adress och telefonnummer.</li> <li>2. Kopia av köpekontrakt sänds till styrelsen.</li> <li>3. Styrelsen sänder arrendeavtal samt information om föreningen till köparen. Innan arrendeavtalet sänds till köparen, ska säljarens skulder till föreningen vara betalda. Arrendeavtalet skrivs under och sänds tillbaka till styrelsen.</li> <li>4. När överlåtelsen är klar debiteras köparen 200:- i överlåtelseavgift. Styrelsen sänder inbetalningskort två veckor efter överlåtelsen.</li> <li>5. Kolonistugor på arrendetomt (hus på ofri grund) behandlas skattemässigt som en fastighet. Det betyder att försäljningen ska deklarerar på Skatteverkets blankett K5. Reglerna vid försäljning och möjligheterna till uppskov är desamma som vid försäljning av småhus. Mer finns att läsa på <a href="http://www.skatteverket.se">www.skatteverket.se</a></li> </ol>

<b>Grovsopor</b>	Du måste frakta bort grovsopor själv. Har du ingen bil kan du ta kontakt med någon i styrelsen så kanske någon frivillig kan hjälpa till att frakta bort material.
<b>Grusgångar utanför den egna tomten och höjden på plank och häckar</b>	Håller du fri från ogräs själv och ska göras på annan tid än vid arbetsdagarna. Grusgångarna ska hållas 2 m breda vilket innebär att du har skyldighet att ansa häckar etc så att minimibreddens uppfylls (så att ambulans kan komma fram). Se även vad som gäller för Ovärdade tomter och hus. Plank eller häckar får inte vara högre än 1,80 m. Kom gärna överens med grannen.
<b>Grävning på tomt och i gångar</b>	Ca 45 cm under marknivå (oftast i gångar och på vissa allmänningar) ligger ledningar för telefon, vatten och el till området. Undantag finns t ex mellan tomt 102 och 103 där elledningar går mellan dessa tomter. Om du tänker gräva på din tomt och är tveksam om det finns någon ledning i närheten, kontrollera alltid med styrelsen som kan titta på kartan över ledningsdragningarna på området.
<b>Hastighetsbegränsning i området</b>	På området är hastighetsbegränsningen 20 km i timmen. Tänk på dina grannar och kör särskilt långsamt om vägen är torr och dammar kraftigt. Salt finns tillgänglig för att dämpa dammet. Hör med områdesansvarig.
<b>Komposter</b>	Grundkonceptet är att du ska hantera komposten på din egen tomt. På båda områdena har vi dock gemensamma komposter för grövre trädgårdsavfall. Det är viktigt att de hålls snygga. Om det finns möjlighet eldar vi upp grovt trädgårdsavfall under vårens och höstens arbetsdagar. Dock ska inga brännhögar läggas upp under mellantiden. <b>OBS!</b> Inget byggmaterial (som brädor etc) ska läggas på komposterna. Komposterna är endast till för trädgårdsavfall.
<b>Kontakt med styrelsen</b>	Du kan ringa/maila någon i styrelsen. Kontaktuppgifter till styrelsen finns i sidfoten i UllnaNytt.

<b>Kärror för transporter</b>	Vid servicehusen finns kärror att låna för transporter. Samma kod till låsen som till bommarna.
<b>Loppmarknad</b>	Under arbetsdagarna brukar vi uppmuntra till loppmarknad under korvgrillningen efter arbetsdagens slut. Välkommen att sälja/skänka prylar, växter mm. Det brukar vara ett populärt nöje.
<b>Mördarsniglar</b>	Vi har ganska många mördarsniglar (spansk skogssnigel) på området. De känns igen genom att de inte har hus och är orange eller bruna med väldigt klabbigt slem. De sprids med väldig fart och äter upp allt i sin väg. De är lättast att se dem när de kryper fram tidig morgon och vid kvällningen. Du avlivar dem genom att klippa av huvudet eller lägga dem i kokande vatten. Det finns snigelgift att köpa i växtbutikerna (t.ex. SnigelEffekt). Komposterna är tyvärr ofta bra grogrunder för mördarsniglarna.
<b>Nybyggnation med elanslutning</b>	Den som vill bygga nytt och installera el måste anlita en behörig elinstallatör för arbetet. Till varje tomt (vid tomtgräns) finns en anslutningspunkt. Mätarställning vid påbörjande av elförbrukning (både byggel och ordinarie förbrukning) ska meddelas styrelsen. Föreningen ansvarar för inköp av elmätare och äger elmätaren inklusive antenn. Se även Elanslutning.
<b>Områdesansvariga</b>	På området finns områdesansvariga som ansvarar för praktiska ting. Det kan gälla att sätta igång sommarvattnet, laga diverse gemensamma saker, byta låskoder, beställa grus, träolja eller annat vi behöver till arbetsdagarna mm. Uppgift om namn och telefonnummer finns på anslagstavlor. Se även under Byalag.

<p><b>Ovärdade tomter och hus</b></p>	<p>Enligt arrendeavtal och stadgar ska medlem se till så att tomt och hus sköts. Om inte detta görs finns det risk för uteslutning av medlem ur föreningen. Hus ska skötas regelbundet så att de inte förfaller. Kontroller görs.</p> <p>Följande dagar ska gräsmattor vara klippta, häckar som hänger ut över gångarna vara ansade och grusgången utanför tomten vara rensad från ogräs: 15 maj, 15 juni, 15 juli, 15 augusti och 15 september.</p> <p>Om ovan ej är gjort kommer en straffavgift om 500:- att tas ut vid varje tillfälle. Ingen skriftlig varning utgår innan, eftersom alla känner till vilka datum som gäller.</p>
<p><b>Sommarvatten</b></p>	<p>Sommarvattnet kopplas på när tjälen gått ur marken vilket brukar ske i slutet av april och stängs av när frosten kommer i oktober. Information om när det sker sätts upp på anslagstavlor vid servicehusen.</p>
<p><b>Sopor</b></p>	<p>Hushållssopor slängs i rullkärlen i närheten av servicehusen. Sopor hämtas 1 gång i veckan från 15 maj - 15 oktober. Resten av året sker hämtning endast 1 gång per månad. Endast <b>paketerade hushållssopor</b> får slängas i kärnen. Släng inte tidningar, kartonger, glas etc (som alla vet inte är hushållssopor) utan detta måste du frakta bort själv. Se även ovan under Grovsopor.</p>
<p><b>Toaletter</b></p>	<p>På sommaren har vi två WC och på vintern finns det en torrtoa i varje servicehus. Städningen av toaletterna sköter var och en som använder dem. Toalettpapper, tvål och rengöringsmedel fylls på av de områdesansvariga.</p> <p>För de som har toaletter typ "Porta Potti", hink eller dylikt där man måste tömma innehållet själv, så finns det en rostfri diskho för detta på baksidan av varje servicehus. Tömning kan även ske här under vintertid.</p> <p>Töm <b>inte</b> innehållet inne på toaletterna!!!</p> <p>Om du skaffar <b>multolett</b> eller <b>latrinkompost</b>, måste du anmäla detta till kommunens hälsovårdsmyndighet. Blankett för ansökan om multolett finns på Ullnas hemsida och för latrinkompost på <a href="http://www.srmh.se">www.srmh.se</a> (Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor)</p>



<b>Transporter</b>	Endast enstaka transporter med bil kan accepteras på grusvägarna, t.ex om du tillfälligt har tunga saker att lasta ur. Högsta axeltryck är 1,5 ton.
<b>Ullna-Nytt</b>	Föreningens informationsblad. Kommer ut ca 4 gånger om året och sänds tillsammans med andra utskick direkt till alla medlemmar via post eller e-post. Bladet finns också på <a href="http://www.ullna.com">www.ullna.com</a>
<b>Vintervatten</b>	På vintern är dricksvattnet och sjövattnet avstänga pga frostrisken. Det finns dock på vintern möjlighet att hämta dricksvatten i pumphuset uppe i skogen mellan norra och södra området. Vattenkvaliteten kontrolleras dock inte som på sommaren och radonfiltret är bortkopplat. Koden är 555.
<b>Årsavgift</b>	Datum för när kommande årsavgift ska betalas och belopp beslutas på årsmötet. Avgiften erläggs per tomt. I årsavgiften ingår: <ul style="list-style-type: none"> <li>• medlemsavgiften för löpande kostnader för området</li> <li>• arrendeavgiften till kommunen</li> <li>• gemensam elförbrukning.</li> </ul> Om årsavgiften inte betalas är detta en grund för uteslutning av medlem ur föreningen.
<b>Årsstämma</b>	Årsstämman brukar äga rum i mars varje år. Då väljs styrelsemedlemmar, revisorer och valberedning. Årsmötesprotokollet sätts upp på anslagstavlor vid respektive servicehus.