

2022-02-21

Det här gäller i Ullna koloniträdgårdsförening

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

Allmänningar	Allmänningarna klipps vid arbetsdagar och då det annars behövs. Det görs på frivillig basis av dig som medlem. Hör med områdesansvarig på ditt område.
Andrahandsuthyrning	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.
Arbetsdagar	<p>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 500:-, om du väljer att inte delta alls debiteras du 1000:-. Arbetsdagarna har vi i april/maj, juni och september. Samling klockan 10.00 vid servicehusen då närvarolistan skrivs på och arbetsuppgifter delas ut. Klockan 13.00 arrangeras gemensam lunch.</p> <p>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.</p>
Arrende	Vi arrenderar marken i vårt område av Täby kommun som i sin tur har ett avtal med TFAB, Täby kommuns fastighetsbolag. Arrendeavtalet gäller till den 1 oktober 2030.

<p>Avlopp</p>	<p>Regler för vatten och avlopp finns fastlagda för föreningen i ett dokument som finns på vår webbplats.</p> <p>Det är förbjudet att dra in vatten i stugorna. Allt vatten ska bäras in och avlopp bäras ut. Det hålls på växtligheten. Avloppsvatten från dusch och disk utomhus kan rinna ner i hink och hällas på växtligheten eller rinna ut på gräsmattan så länge det inte innebär olägenhet. Alla typer av markbädd kräver tillstånd av Södra Roslagens miljö och hälsa. Följs detta inte, finns skäl att mista tomtarrendet. Styrelsen gör stickprovskontroller om misstanke om avlopp finns.</p>
<p>Avläsning av förbrukad el</p>	<p>Elförbrukningen läses av automatiskt varje månad av firma Kamstrup som debiterar oss för detta. Stäng inte av huvudströmbrytaren i stugan! Elmätaren drar ingen el.</p> <p>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.</p> <p>Vid överlåtelse 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.</p>
<p>Badplatser</p>	<p>Både på norra och södra området finns det en badplats. Badplatsen på norra är större och har även en utomhusdusch.</p>
<p>Bevattning av tomten</p>	<p>Bevattning av tomterna får endast göras med sjövattnet.</p>
<p>Bomlås</p>	<p>Koden till bomlåsen ändras då och då. Information kommer ut i Ullna-Nytt om den nya koden.</p>
<p>Bryggor och båtplatser</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. Se på www.ullna.com/Dokument om du vill hyra båtplats.</p>

<p>Bygglov</p>	<p>Särskilda regler gäller för bygglov i vårt område. Informera styrelsen och dina grannar vad du tänker bygga innan du ansöker om bygglov. Alla åtgärder som involverar tillbyggnad (observera att även altan över ca 60 m ovan mark kan kräva bygglov), utvändiga ändringar samt markförändringar kräver bygglov/marklov eftersom kolonistugor inte räknas som en- och tvåbostadshus och därmed finns inga bygglovsbefriade åtgärder. Det är var och ens ansvar att ta reda på vad som gäller så fråga kommunen om du vill bygga något.</p> <p>Även staket/plank kräver bygglov om de är högre än 1,10 meter. Högre konstruktioner än så måste vara minst 80 % genomsiktliga för att inte kräva bygglov (spalje/pergolaliknande konstruktioner).</p> <p>Bygglov söks hos Täby Kommun/bygglov. <i>För inte oväsen om du bygger om eller till före klockan 09 på morgnarna eller senare än kl 20.</i> 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. Observera! Inga tunga transporter får ske på grusgångarna inne i området! Högst 1,5 tons axellast på grusgångarna.</p>
<p>Dricksvatten</p>	<p>Vatten får inte dras in i byggnaderna. Det gäller både dricks- och sjövattnet. 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 anslagstavlorna. Dricksvattnet ska endast användas för hushållsändamål.</p>
<p>Duschar</p>	<p>Det finns duschar vid varje servicehus. Följ de enkla ordningsregler som finns uppsatta i duschhuset.</p>

<p>Elanslutning</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 "Cecklista vid fel". 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>Max 10 A säkringar får installeras i husen.</p>
<p>Fågelmatning</p>	<p>Tala med grannar om det är ok att mata fåglar på den egna tomten eller mot allmänning. Endast ett begränsat antal foderautomater (2-3 stycken) per tomt. Strö inte ut fågelmat på marken. Se till att städa upp det som hamnar på marken vid foderautomater så att platsen hålls i städad skick och inte blir en sanitär olägenhet. Mata aldrig med matrester som kan locka till sig råttdjur, kråkfåglar och rävar m.m.</p>
<p>Försäljning av hus</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Kopia av köpekontrakt sänds till styrelsen. 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. 4. När överlåtelsen är klar betalar köparen 200:- i överlåtelseavgift. Styrelsen sänder

	<p>inbetalningskort två veckor efter överlåtelsen.</p> <p>5. Kolonistugor på arrendetomt (hus på ofri grund) behandlas skattemässigt som en fastighet. Det betyder att försäljningen ska deklarerars på Skatteverkets blankett K5.</p>
Grovsopor	Du måste frakta bort grovsopor själv.
Grusgångar utanför den egna tomten och höjden på häckar och plank	<p>Grusgångar håller du själv fria från ogräs.</p> <p>Häckar ska placeras minst 30 cm in mot egen tomtgräns längs grusgångar och allmäningsgångar och ansas så att de inte går ut över tomtgränsen! Häckar ska inte vara högre än 1,80 m. Kom alltid överens med grannen!</p> <p>Se även vad som gäller för Ovärdade tomter och hus.</p> <p>Staket/plank kräver bygglov om de är högre än 1,10 meter. Se även under Bygglov.</p>
Grävning på tomt och i gångar	<p>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.</p>
Hastighetsbegränsning i området	<p>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.</p>
Komposter	<p>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. OBS! Inget byggmaterial (som brädor etc) ska läggas på komposterna. Komposterna är endast till för trädgårdsavfall.</p>
Kontakt med styrelsen	<p>Du kan ringa/maila någon i styrelsen. Kontaktuppgifter till styrelsen finns i sidfoten i UllnaNytt.</p>
Kärror för transporter	<p>Vid servicehusen finns kärror att låna för transporter. Samma kod till låsen som till bommarna.</p>

<p>Loppmarknad</p>	<p>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.</p>
<p>Mördarsniglar</p>	<p>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 väldigt 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.</p>
<p>Nybyggnation med elanslutning</p>	<p>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.</p>
<p>Områdesansvariga</p>	<p>På området finns områdesansvariga som ansvarar för praktiska ting. Det kan gälla att sätta igång sommarvattnet, laga diverse gemensamma saker, byta låskoder, beställa grus, tröolja eller annat vi behöver till arbetsdagarna mm. Uppgift om namn och telefonnummer finns på anslagstavlor. De områdesansvariga har inte jourtjänst!</p>
<p>Ovårdade tomter och hus</p>	<p>Enligt arrendeavtal och stadgar ska medlem se till så att tomt och hus sköts. Om inte detta görs finns det risk för att arrendet sägs upp av föreningen. Hus ska skötas regelbundet så att de inte förfaller. <i>Upplag ska inte finnas på egen tomt, utanför tomt eller på parkeringsplatser. Styrelsen bestämmer vad som är ovårdat om tvist uppstår (se ordningsreglerna).</i></p>
<p>Skrymmande saker på tomten</p>	<p>Det är inte tillåtet att ställa upp stora skrymmande anläggningar på kolonilotterna som exempelvis studs mattor, hoppborgar, pooler, badtunnor eller liknande. Även andra större anläggningar kan komma att omfattas och avgörs vid behov av styrelsen.</p>

	Syftet är att bevara området enligt grundidén dvs ett koloniträdgårdsområde i enlighet med Täby kommuns anvisningar.
Sommarvatten	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 läggs ut på webbplatsen och sätts upp på anslagstavlorna vid servicehusen.
Sopor	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 paketerade hushållssopor får slängas i kärLEN. Släng inte tidningar, kartonger, glas etc (som alla vet inte är hushållssopor) utan detta måste du frakta bort själv. Se även ovan under Grovopor.
Toaletter	<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 dem 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. Ta då med vatten själv för att skölja. Töm inte innehållet inne på toaletterna!!!</p> <p>Om du vill skaffa någon form av miljötoalett, förbränningstoalett eller latrinkompost, måste du anmäla detta till kommunens hälsovårdsmyndighet. Blankett för ansökan om miljötoalett finns på Ullnas hemsida och för latrinkompost på www.srmh.se (Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor)</p>
Transporter	Endast enstaka transporter med bil kan accepteras på grusvägarna, t.ex om du tillfälligt har tunga saker att lasta ur. Inga fordon får användas på privata tomter.
Ullna-Nytt	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 www.ullna.com

<p>Vintervatten</p>	<p>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.</p>
<p>Årsavgift</p>	<p>Datum för när kommande årsavgift ska betalas och belopp beslutas på årsmötet. Avgiften erläggs per tomt. I årsavgiften ingår:</p> <ul style="list-style-type: none"> • medlemsavgiften för löpande kostnader för området • arrendeavgiften till kommunen • gemensam elförbrukning. <p>Om årsavgiften inte betalas finns det risk att bli av med arrendet.</p>
<p>Årsstämma</p>	<p>Årsstämman brukar äga rum i mars varje år. Då väljs styrelsemedlemmar, revisorer och valberedning. Årsmötesprotokollet sätts upp på anslagstavlor vid respektive servicehus.</p>