



Gemensamma regler i Delsjöns Koloniförening

Sammanställning 2022

Denna skrift är en sammanställning av de regler vi har för vår gemensamma trivsel och för att kunna hålla kostnader så låga som möjligt i föreningen. Vissa regler baseras på lagar och föreskrifter medan andra är sådana som under årens lopp har tagits fram i Delsjöns koloniförening.

Ger detta dokument inte svar på dina frågor, kontakta styrelsen.

Att vara med i en förening

Koloniföreningen

1927 startades Delsjöns koloniförening och de första stugorna byggdes. Under 60-talet utökades antalet stugor med ett 20-tal. Vi arrenderar marken från Göteborgs stad och har "nyttjanderätt" på tomten som från början var tänkt till odlingsområde.

- Det är tillåtet att bo i stugan 8 månader per år (1 mars till 31 oktober räknas som säsong)
- Stugan får inte användas som permanentboende och får inte heller hyras ut i andra hand (utlåning kan få ske efter överenskommelse med styrelsen).
- På vinter får du en kallelse till årsmötet som hålls i februari varje år. Kan du inte komma själv så skicka en fullmakt med någon annan. På årsmötet beslutar vi om avgifter, styrelseledamöter, arvoden, motioner och ibland om andra viktiga ting.
- Motioner skickas in till styrelsen före årsskiftet för att kunna tas upp och beslutas vid årsmötet.
- Sommarmöte hålls i föreningshuset och är enbart ett informationsmöte.
- Större delen av årsavgiften täcker kostnaden för arrendet och resten är för de gemensamma underhållet (sopor, reparationer, underhåll m.m.)
- Tänk på att du är medlem i en förening där vi tillsammans tar hand om vårt område. Alla medlemmar behöver vara delaktiga för att vi skall få vårt område att fungera smidigt .

Gemensamma arbetsinsatser

För att kunna hålla nere kostnaderna i föreningen har vi enats om att alla skall bidra med eget arbete

- **Arbetsplikt.** Varje kolonistuga förväntas genomföra en arbetsplikt på **5 timmar** under säsongen. Områdesansvariga samordnar de arbetsuppgifter som behöver genomföras under året, kontakta alltid din områdesansvarige innan arbetet utförs, denne ansvarar för att redovisa alla nedlagda arbetstimmar. Arbetsplikten skall vara överenskommen med områdesansvarig före midsommar och vara utförd senast sista augusti om inget annat överenskommit. De som avstår sin arbetsplikt får i stället betala in 200 kronor för varje timme som inte utförts.
- **Städdagar.** Vid städdagarna på höst och våren, bidrar alla (obligatoriskt) för att skapa ordning och trivsel på gemensamma områden
- **Frivilliga insatser** (överenskomna med områdesansvarig eller styrelse) premieras med ett arvode som fastställs från år till år.



Föreningshuset & "Puben"

Vi har ett föreningshus som i första hand används till gemensamma möten och festligheter. Detta hus kan medlemmarna även hyra privat. En ansvarig finns som administrerar uthyrningen.

- Lokalerna skall vara utrymda senast kl. 01.00
- Hyr man lokalen skall den vara städad och återställd senast kl. 12.00 dagen efter.
- Detaljerade regler för denna uthyrning erhålls vid uthyrningen
- Stör inte grannarna med oljud och skräp.
- Expedition är öppen under säsongen (öppettider står på expeditionsdörren)

Gemensamma Toaletter, Dusch och Tvättstuga

Många stugor har i dag egen toa och dusch, dessutom finns det att antal inrättningar som alla får nyttja.

- På sommaren finns flera toaletter i 3 gemensamma byggnader och på vintern finns en toalett öppen i den nedre toalettbyggnaden och en mulltoa på övre området.
- Kasta enbart toalettpapper i toaletterna för att undvika att det blir stopp i pumphus vilket medför stora kostnader för föreningen.
- Dusch finns i nedre området. och övre området
- Tvättstuga finns i mellan- och övre området att nyttja mot en årsavgift och man behöver boka sin tvättid i förväg

Gångar & grindar

Grindarna ska vara låsta på vintern och efter 21.00 under sommaren. Lås efter dig på kvällen.

- Varje kolonist rensar ogräs och håller ordning på halva gången utanför sin egen tomt.

P-platser

- P-platser inom området är avsedd för personbilar och kan hyras separat under förutsättning att hushållet äger en bil (eller har tjänstebil). P-platsen följer inte arrendet för stugan. Kölistan finns på Expeditionen.
- P-platser inom området får inte användas som uppställningsplats för husvagn e.d. (ej heller hyras ut i andra hand)

Odlingslotter

Inom området finns några odlingslotter.

- Odlingssäsongens arbete skall vara påbörjat före den 15:e maj annars kan dispositionsrätten gå över till någon annan intresserad. Vid intresse kontakta styrelsen (kölista finns)
- Odlingslotten skall vara tydligt markerad med stugnummer.
- När odlingslott lämnas skall den vara städad och iordningställd.

Kompost

Det finns kompostansvarig som ser till komposterna och underlättar för oss andra att använda dem.

- Inom området finns två komposter, en vid ”mellan-toan” och en vid E-grinden. Här kan mindre komposterbart material såsom gräsklipp, löv mm läggas. (inte frukt, grönsaker, kvistar, stenar, jord eller annat skräp). Denna kompost använder vi till våren för att gödsla med.
- Utanför området finns en omgärdad grov-kompost ”Skogskomposten”. Inga andra ställen är tillåtna för att kasta kompost utanför området. Här kan man lägga lite grövre nedbrytbart material så som kvistar men ej för grova (max 2cm diam.), mindre buskar, frukt och grönsaker mm.
- Till hösten arrangeras en plats i mitten av området, nära fotbollplanen, där man kan lägga grövre ris och större grenar, som tas bort strax innan Valborg.
- Det är absolut förbjudet att lägga invasiva arter i någon av våra komposter. Dessa ska läggas i plastsäckar och skickas till förbränning.

Sopor och sopsortering

Föreningen samordnar sophanteringen. Det blir billigare om vi kan särskilja olika typer av sopor och det påverkar årsavgiften till föreningen.

- Vi har särskilda behållare för:
 - Hushållsavfall (de stora behållarna)
 - Tidningar
 - Pappersförpackningar
 - Plastförpackningar
 - Glas för färgat och klart glas.
 - Metall
 - Batterier
 - Hushållskompost
- Övrigt avfall och ohanterligt skräp (tex soffor, staket, vitvaror, elektronik, byggmaterial m.m.) får kolonisten själv transportera bort.

Vatten och avlopp (V/A)

Kolonin är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Föreningen ansvarar för den gemensamma delen av V/A, dvs. för det som ligger nedgrävt i gångarna. Varje kolonist ansvarar för både avlopp och vatten från anslutningspunkten som oftast är vid en tomtgräns. De flesta stugor har en del av V/A som går över en grannes tomt. Denna del är ett GEMENSAMT ANSVAR mellan grannarna.

- Sommarvattnet är på ungefär mellan den 15 april till den 15 oktober om utetemperaturen tillåter. Datum anges på hemsidan.
- **AVSTÄNGNING** på vintern: Säkerställ att vattnet tömts ur ditt system i stugan, genom att öppna den stora kranen på utsidan och sen alla kranar i huset. Stäng sedan dina kranar inomhus men låt den stora kranen på utsidan vara öppen under hela vintern så riskerar den inte att frysa sönder.
- **PÅSÄTTNING** på våren: Stäng avstängningskranen i god tid innan vattnet planeras att sättas på. **SE TILL ATT DU ÄR PÅ PLATS VID PÅSÄTTNING AV VATTNET**, det kan ha frusit sönder något under vintern och då kan det läcka var som helst. Öppna sedan försiktigt kranen, när det centrala vattnet slagits på, och kontrollera om något läcker i huset. Skulle föreningen behöva laga din kran under påsättningen, faktureras kolonisten 1000 kr för arbete och material.
- Täck gärna avstängningskranen under våren och hösten så den inte fryser sönder vid frost
- **Avstängningskranen skall placeras väl synligt** (på stugväggen) så att den enkelt skall kunna hittas vid eventuellt vattenläckage och bytas.
- Kolonisten har ansvar att veta var V/A är nedgrävt på sin tomt. Kontakta vattenansvarig om du är osäker.
- Det finns en ”Vattenman” som kan svara på frågor som gäller vatten.
- Vi delar alla lika på kostnaden för vattenförbrukningen så alla ombeds att inte slösa.

Ickesäsong

Under vintersäsongen är det ganska öde i kolonien. Vi får inte använda stugan som permanentboende men det är helt OK att stanna över några nätter även på vintern.

- Titta till både din och grannarnas stuga under vinter då mycket kan hända.
- Har det varit inbrott eller åverkan, kontakta styrelsen så kan de lägga ut varningar till alla.
- Kika in på föreningens Blogg där får du info om vad som sker och viktiga datum.

Hänsynsregler

Trafik inom området

Då vårt koloniområde ligger i en sluttning så är det känsligt för vibrationer som bildas vid bilkörning. Marken är instabil och speciellt känslig på grund av dålig dränering i synnerhet vid tjällossning. Många av murarna är gamla och i dåligt skick därför vill vi undvika biltrafik. Vårt V/A är dessutom nedgrävt på en grund nivå i gångarna och kan skadas vid sättningar.

- Biltrafik inom områden ytterst begränsad & tung trafik förbjuden p.g.a risk att fördärva V/A-system och grundmurar. Använd kärrorna som finns vid ingångarna för transporter
- Mopedåkning endast fram till stugan.
- Parkera cykeln på tomten (gångarna är smala och det kan förekomma nödlägen så som ambulanstransport och brandbil)
- Under "Icke"-säsong är grindarna låsta för infart med bil.
- C-Grinden kommer vid behov vara låst någon vecka längre på våren p g a att markförhållande och mur är belastningskänsliga för biltrafik.

Ljud

Visa hänsyn till grannarna genom att undvika oljud, dvs. ha inte radion på hög volym och undvik alltför sena högljudda festkvällar. Tidig morgonsnickring likväl som sen motorgräsklippning och högljudda lekar, kan störa grannarna.

Snyggt och rent

Delsjökolonien är en "öppen koloni" vilket betyder att vi tar emot besökare under hela säsongen. Därför önskar vi att området ser prydligt och städat ut.

- Antenner eller parabler får inte synas.
- Ekologiska bekämpningsmedel rekommenderas.
- Tomt likväl som byggnader skall skötas

Annat

Vårt koloniområde ligger nära Delsjön där det går att bada, paddla och ro samt fiska med fiskekort. Det finns många löp- och promenadspår i naturen runt omkring. Skatås träningcenter ligger även inom promenadavstånd.

- Pilbåge, slangbells, luftgevär eller andra vapen får inte användas inom området.
- Fyrverkeripjäser är inte tillåtna inom området.
- Öppen eld får absolut inte anläggas inom området (inte ens elda löv på hösten).
- Använd grilltändare så grannar slipper oset från tändvätska, dessutom är det miljövänligt.
- Tänk på vad du eldar så att röken inte stör grannar, elda inte annat än "ren ved".
- På området finns 6 st informationstavlor. Här hittar du information om vad som är på gång i föreningen dessutom håller styrelsen en blogg uppdaterad med aktuell information.
- Sällskapsdjur hålls under uppsikt och hundar skall vara kopplade på gemensamma ytor inom området och självklart håller var och en rent efter sina djur.
- Rastning av sällskapsdjur sker utanför området.
- Sällskapsdjur är ej tillåtna i gemensamma lokaler.

Byggregler

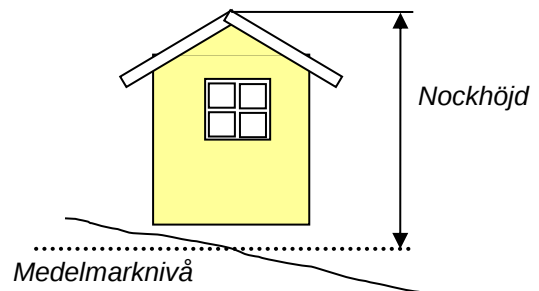
Stugan

Våra stugor är byggda under 20-talet och vi önskar bibehålla stugornas karaktär därför har vi enats om en del regler som gäller för våra stugor. Utöver det har vi ett kollektivt bygglov för området hos kommunen.

- **Max storlek på stugan är 36 kvm** (yttermått). Yta under tak som sticker ut mer än normal takfot, räknas in i byggarean. **I kombination med en bod får den sammanlagda ytan av bod och stuga inte vara mer än 43 kvm** t.ex. 35 kvm stuga och + 8 kvm bod.
- Fasadmaterialet ska vara träpanel.
- Yttertak ska vara tegelfärgat eller ha mörk färg och ha ”tegelform”. Korrugerad plåt är ej tillåten. Tegelpannor rekommenderas.
- Stugan får inte byggas ut på längden
- Alla synliga förändringar på stugan (förutom färgbyte) kräver bygglov
- Dörrar och fönster skall vara i proportion till varandra och bibehålla den tidstypiska karaktären.
- På expeditionen finns typritningar som visar hur stugorna kan byggas ut.

Boden

- Max 10 kvm (i kombination med stugan får den sammanlagda ytan inte överstiga 43 kvm.)
- Nockhöjd max 3 m över medelmarknivå, ett medelvärde av marknivån vid de fyra ytterhörnen på boden.
- Boden skall vara fristående från stugan.
- Färg på boden rekommenderas att vara samma som stugan.



Tomten

- Tomten skall skötas, föreningen kan ta ut en extra avgift för gräsklippning, om denna missköts allt för mycket. Buskar och sly får tas ner och träd skall skötas och får inte bli för höga.
- Husnummer skall sitta på grinden eller på stugan.
- Brevlåda skall finnas (bland annat för information från styrelsen), fungerande e-mail kan ersätta brevlåda
- Avstånd mellan byggnader och tomtgräns skall vara minst 0,5 meter.
- Tomten får inte användas som uppställningsplats för båt, husvagn ed. inte heller som tältplats
- För partytält som står uppe en längre tid (4v) skall tillfälligt bygglov sökas och berörda grannar tillfrågas.
- För partytält eller liknande byggnationer som permanentas, skall bygglov sökas (och ingår då i byggytan)
- Marknivån (tex vid stödmur) får inte ändras mer än 0,5 meter utan tillstånd. Marklov skall ansökas från styrelsen.
- Dammar djupare än 20 cm skall ha skydd mot olycksfall i enlighet med boverkets byggregler.

Växthuset

- Max 10 kvm (placeras min 0,5 m från tomtgräns).
- Max 2,5 m högt.
- Växthuset skall vara av standard typ dvs. inga hemmabyggen (kontakta styrelsen för mer information).
- Styrelsen godkänner placering & utseende av växthus, Skicka in en skiss på en särskild blankett som finns på expeditionen.



Bygglov och tillstånd krävs:

Vill du bygga nytt, bygga till eller förändra din byggnad på din kolonilott? Det första du skall göra är att se till att du får de tillstånd som behövs innan du kan börja bygga.

Bygglov krävs för:

- Alla yttre förändringar av stugan t ex ändringar av fasad, tillbyggnationer, ändring av skorsten, ta upp en ny dörr eller ändra ett fönster mm.
- Bodbygge
- Altaner mellan 0,6 till 1,2 m höjd, (är de högre än så, räknas ytan dessutom in i boendeytan)
- Fasta byggnationer typ grillplats
- Permanenta partytält eller andra byggnader med tak
- Mer än 0,5 m förändring av marknivå (markschaktning)
- Bygglovets gäller i fem år, men du måste påbörja byggnadsarbetet inom två år
- Vid rivning av byggnad eller del av, kan det behövas rivningslov
- Vi borttagning av större träd krävs tillstånd från Fastighetskontoret.

Så här ansöker du om lov:

1. Maila eller skicka in skiss eller ritning till Byggansvarig i styrelsen. Du behöver få ett godkännande från Byggansvarig INNAN du skickar in din ansökan till Stadsbyggnadskontoret. Observera att även om styrelsen ger sitt godkännande är det inte säkert att du kommer att få tillstånd i nästa instans.
2. Prata med din granne och informera om vad du tänker göra. Det är inte nödvändigt, men underlättar.
3. Ansök om bygglov på stadsbyggnadskontoret. (Gäller det trädfällning söker styrelsen tillståndet hos fastighetskontoret). I princip är det ingen skillnad i bygglovsförfarandet för en kolonistuga mot andra byggnader. Information kring hur du gör detta, om dina planer är bygglovspliktigt samt vilka handlingar som skall ingå i ansökan kan du få om du kontaktar en bygglovshandläggare på stadsbyggnadskontoret. Du kan även söka information på www.goteborg.se och fliken "Bygga & bo" där finner du under bostäder och tomter ett avsnitt om vad som gäller för just koloniområden.

Bygglovshandlingarna:

- Skicka in handlingarna i i god tid, det kan ta upp mot 10 veckor att få besked
- Skicka gärna in alla ansökningar samtidigt (Utbyggnader, förändringar, bodbygge e.d.) så blir det lite billigare.
- Information om vad som ska redovisas hittar du på Stadsbyggnadskontorets hemsida.
- Vid frågor kontakta Byggansvarig, kontaktuppgifter finns på hemsidan.

Det här gör stadsbyggnadskontoret:

- Hör markägaren, det vill säga fastighetskontoret. Markägaren har alltid sista ordet, vilket innebär att även om du får bygglov så betyder det inte nödvändigtvis att du får tillstånd att bygga.
- Hör övriga som kan behöva tillfrågas (t.ex. grannar m.m.). Vilka beror bland annat på om ansökan strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser.
- Meddelar beslutet till alla berörda.

***Påbörja inte byggnationen innan
bygglov och starttillstånd erhållits av stadsbyggnadskontoret.***

Staketet/Häck/Spaljeer

Alla stugor skall ha ett staket eller en häck mot gången. Både häck och staket skall skötas och underhållas

- Max höjd staket 1,1 meter räknat från marknivå.
- Var överens med din granne om staketet mellan stugorna (om det finns något)
- Spaljeer skärmväggar eller plank (som går att se igenom med minst en genomsiktighet på 1/3), får max vara 1,8 m höga och då max 3,6 m långa. Önskas högre eller längre plank måste bygglov sökas.
- Häck ut mot yttre trafikerad väg: Max 2 meter hög och ej ligga an mot ytterstaketet
- Häck in emot våra gånger: Det skall gå att se in i trädgården, minst på 1/3 av sträckan. (då ej högre än 1,3 m). Häcken får inte heller hänga ut över gången.

Uteplats/altan

Ligger uteplatsens golv max 0,6 meter över marknivå (och inte har något skyddande tak) krävs inget bygglov.

- Placeras minst 0,5 m från tomtgräns.
- Altanen (förankrad i stugan) får vara max 12 kvm och inte högre än 0,6 meter över marken
- Uteplats (ej förankrad i stugan) är obegränsad om den ligger direkt på marken
- Inglasade altaner & uteplatser, och andra utrymmen med tak, inräknas i boendeytan.

Vid försäljning av en kolonistuga**Krav på köparen**

- Köparen måste vara folkbokförd inom Ale, Alingsås, Göteborg, Kungsbacka, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn eller Öckerö kommun.
- Köparen blir medlem av Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar och Koloniträdgårdsförbundet

Avgifter i samband med flytten

- Säljaren betalar en "utflyttningsavgift" till föreningen
- Köparen betalar en "inflyttningsavgift" till föreningen
- Försäljningen skall deklarerars och skattas

Informera köparen om

- Var vatten och avlopp är nedgrävt och var huvudkranen sitter.
- Hur elen är kopplad och dragen till till stugan
- Styrelsen arrangerar ett informationsmöte för alla nya kolonister.
- Då vi arrenderar marken som stugorna står på, betraktas stugan som "lös egendom" och kan således inte belånas.