



BILAGA 1.

KONTRAKTSNUMMER:

FASTIGHETS BETECKNING:

STADSDEL:

Mellan Stockholms kommun genom dess stadsdelsnämnd, nedan kallad kommunen, och fritidsträdgårdsföreningen , nedan kallad föreningen, har träffats följande.

## ARRENDEAVTAL FÖR FRITIDSTRÄDGÅRDAR

### § 1

Kommunen upplåter till föreningen det på bifogade karta, bilaga 1, med röd linje markerade området på fastigheten vilket är beläget vid i Stockholm. Området får endast användas för fritidsträdgårdsändamål. Inom det med rött markerade området utgörs kvm av lottmark, som särskilt utmärkts på kartan, att av föreningen upplåtas till föreningens medlemmar. Upplåtelsen sker i form av lägenhetsarrende.

### § 2

Upplåtelsen avser en tid av fem år, räknat från den . Upplåtelsen upphör utan uppsägning vid avtalsperiodens slut varvid skall beaktas att arrenderätten inte är förenad med rätt till förlängning, se § 10.

Den utgående arrendeavgiften skall från och med dagen för återtagandet minskas med vad som därav belöper på den återtagna marken.

### § 3

Den årliga arrendeavgiften utgör kronor för det första arrendeåret.

Avgiften för efterföljande arrendeår ökas eller minskas i proportion till förändringen av konsumentprisindex. Beräkningsreglerna och definitioner finns i bilaga 2, varvid basavgiften skall vara kronor.

Avgiften ska med halva beloppet utan anfordran förskottsvis inbetalas till kommunen varje den 1 oktober och 1 april med början den .

Den överenskomna arrendeavgiften kan, om kommunfullmäktige så skulle besluta, sänkas även under pågående arrendeperiod.

#### § 4

Byggnad eller annan fast anläggning får inte uppföras inom området utan godkännande av kommunen.

#### § 5

Föreningen förbinder sig att:

- a) Ombesörja och bekosta underhållet av samtliga inom området för koloniträdgårdsverksamhetens direkta behov anlagda ledningar och samtliga uppförda gemensamma byggnader, inhägnader och övriga anläggningar samt *fondera* erforderliga medel för underhåll.
- b) Svara för latrin- och sophämtning samt erforderlig renhållning.
- c) Erlägga avgift enligt gällande taxa för förbrukat vatten, erlægga hyra för mätare samt kostnad för dennas uppsättning och nedtagning och för urtappning av rörledningar. Uppsättning och borttagning av mätare ombesörjes av Stockholm Vatten.
- d) Hålla uthus och övriga anläggningar försäkrade.
- e) Antaga och vidmakthålla av kommunen godkända stadgar.
- f) Upprätta och antaga ordningsregler för området. Av kommunen godkända standardregler har upprättats. Avvikelser skall underställas kommunen för godkännande
- g) Endast upplåta lott till person som är medlem av föreningen och är folkbokförd i Stor-Stockholm (Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby.).
- h) Upplåta lott endast till person som inte innehar arrenderätt till annan kolonilott i av kommunen eller av annan Stor-Stockholmskommun upplåten koloniträdgårdsområde.
- i) Hålla området i städat och vårdat skick
- j) Inte tillåta privata avlopps- eller vattenledningar av vad slag det vara må utan att kommunen lämnat tillstånd i varje särskilt fall
- k) Följa gällande lagar och bestämmelser på miljöområdet.
- l) Lämna kommunen eller av kommunen utsedd person erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning av området.
- m) Inte inskriva eller på annan överlåta detta kontrakt
- n) Trädbeståndet inom arrenderat område ansvarar kommunen för. Gäller ej mindre prydnads- och frukträd planterade av föreningen.

§ 6

Föreningen medger, att Stockholms kommun eller annan, som därtill har kommunens tillstånd får framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över området med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnader. Föreningen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada.

§ 7

Kommunen friskriver sig från allt ansvar för skada på området eller där befintlig egendom av vad slag det vara må som icke förorsakats av åtgärd från kommunen eller dess befattningshavares sida.

§ 8

Föreningen skall upplåta kolonilotterna till föreningens medlemmar enligt av kommunen godkänt formulär till arrendekontrakt - medlemsavtal.

§ 9

Föreningen skall till kommunen årligen översända protokoll från årsmötet utvisande styrelsens sammansättning samt vem som äger teckna föreningens firma under verksamhetsåret.

§ 10

Om marken efter avtalets utgång ska användas till fritidsträdgårdar har föreningen företrädesrätt till ny upplåtelse. Förhandlingar om nytt avtal skall därvid upptas senast femton månader innan avtalet upphör.

§ 11

I övrigt gäller vad i lag stadgats om jordägares och arrendatorers rättigheter och skyldigheter varvid särskilt de i 8 kap. 23 § jordabalken angivna bestämmelserna om förverkande skall beaktas.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit ett vardera.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun

För Fritidsträdgårdsföreningen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

.....

Bevittnas:

.....

.....



KONTRAKTSNUMMER:

FASTIGHETS BETECKNING:

STADSDEL:

Mellan Stockholms kommun genom dess stadsdelsnämnd, nedan kallad kommunen, och Koloniträdgårdsföreningen, nedan kallad föreningen, har träffats följande

## ARRENDEAVTAL FÖR KOLONITRÄDGÅRD

### Inledning

Syftet med upplåtelsen är att tillhandahålla mark att användas för koloniträdgårdssodling samt uppförandet av en mindre kolonistuga. Upplåtelsen är ett bostadsarrende enligt 10 kap 1 § 2 stycket jordabalken.

Med begreppet Stor-Stockholm avses i detta avtal följande kommuner: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby.

Med begreppet anläggning avses i detta avtal byggnader, ledningar, skjul, bodar, inhägnader, stängsel, och på rot stående träd och buskar.

### § 1

Kommunen upplåter till föreningen det på bifogade karta, bilaga 1, med röd linje markerade området på fastigheten \_\_\_\_\_ vilket är beläget vid \_\_\_\_\_ Stockholm. Området får endast användas för koloniträdgårdssändamål. Inom det med rött markerade området utgörs \_\_\_\_\_ kvm av lottmark, som särskilt utmärkts på kartan, att av föreningen upplåtas till föreningens medlemmar.

Inom området är det endast tillåtet att bebygga varje enskild lott med sammanlagt \_\_\_\_\_ kvm, varav \_\_\_\_\_ kvm stuga, \_\_\_\_\_ kvm veranda och \_\_\_\_\_ kvm bod. Därutöver får ett trädäck om maximalt 15 kvm anläggas på lotten. Stugans höjd till taknocken får inte överstiga 3,50 m. Taklisthöjden får inte överstiga 2,20 m. Byggnaden får uppföras i endast en våning utan inredd vind.

### § 2

Upplåtelsen avser en tid av fem år, räknat från den \_\_\_\_\_. Upplåtelsen upphör utan uppsägning vid avtalsperiodens slut varvid skall beaktas att arrenderätten inte är förenad med rätt till förlängning, se dock § 10.

Ovanstående villkor avviker till viss del från jordabalkens bestämmelser och gäller endast under förutsättning av arrendenämndens godkännande. Kommunen skall efter undertecknande ombesörja ansökan om arrendenämndens godkännande. Detta förfarande är inte nödvändigt om det redan finns ett av arrendenämnden godkänt exemplar av innehållet i detta avtalsformulär.

### § 3

Årliga arrendeavgiften utgör                      kronor för det första arrendeåret.

Avgiften för efterföljande arrendeår ökas eller minskas i proportion till förändringen av konsumentprisindex, se bifogade indexklausulen bilaga 2. Basavgiften är                      kronor.

Avgiften skall utan anfordran inbetalas med halva beloppet förskottsvis till kommunen varje år den 1 oktober och den 1 april med början den                      .

Den överenskomna arrendeavgiften kan, om kommunfullmäktige så skulle besluta, sänkas även under pågående arrendeperiod.

### § 4

Kommunen har rätt att utföra kontroll och tillsyn över byggnadsverksamheten och övriga anläggningar inom koloniområdet.

### § 5

Föreningen förbinder sig att:

- a) Ombesörja drift och bekosta underhållet av samtliga inom området för koloniträdgårdsverksamhetens direkta behov anlagda ledningar och samtliga uppförda gemensamma byggnader, inhägnader och övriga anläggningar samt fondera erforderliga medel för underhåll.
- b) Svara för latrin- och sophämtning samt erforderlig renhållning.
- c) Erlägga avgift enligt gällande taxa för förbrukat vatten, erlagga hyra för mätare samt kostnad för dennas uppsättning och nedtagning och för urtappning av rörledningar. Uppsättning och borttagning av mätare ombesörjes av Stockholm Vatten.
- d) Hålla uthus och övriga anläggningar fullt försäkrade.
- e) Antaga och vidmakthålla av kommunen godkända stadgar.
- f) Upprätta och antaga ordningsregler för området. Av kommunen godkända standardregler har upprättats. Avvikelser skall underställas kommunen för godkännande
- g) Endast upplåta lott till person som är medlem av föreningen och är folkbokförd i Stor-Stockholm.
- h) Upplåta lott endast till person som inte innehar arrenderätt till annan kolonilott i kommunen eller koloniträdgårdsområde inom Stor-Stockholm upplåten av annan kommun.

- i) Tillse att de på lotterna befintliga stugor endast används under tiden 1 april – 30 september samt under tiden 1 oktober – 31 mars sporadiskt (vid helger och veckoslut eller jämförbar ledighet).
- j) Hålla området i städat och vårdat skick
- k) Följa bestämmelserna hos stadsbyggnadskontoret gällande byggärenden.
- l) Noggrant följa byggbestämmelserna för området.
- m) Inte tillåta enskilda avlopps- eller vattenledningar av vad slag det vara må utan att kommunen lämnat tillstånd i varje särskilt fall.
- n) Följa gällande lagar och bestämmelser på miljöområdet.
- o) Lämna kommunen eller av kommunen utsedd person erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning av området.
- p) Inte inskriva eller på annan överlåta detta kontrakt
- q) Trädbeståndet inom arrenderat område ansvarar kommunen för utom vad gäller prydnads- och fruktträd planterade av föreningen.

#### § 6

Föreningen medger, att Stockholms kommun eller annan, som därtill har kommunens tillstånd får framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över området med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnader. Föreningen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada.

#### § 7

Kommunen friskriver sig från allt ansvar för skada på området eller där befintlig egendom av vad slag det vara må som icke förorsakats av åtgärd från kommunen eller dess befattningshavares sida.

#### § 8

Föreningen skall upplåta kolonilotterna till föreningens medlemmar enligt av kommunen godkänt formulär till arrendekontrakt. Föreningen förbinder sig att då arrendeavtalet mellan förening och medlem avviker från standardavtalet, insända båda exemplaren av kontraktet till kommunen som skall begära arrendenämndens godkännande av bestämmelserna i medlemsavtalets §§ 1 och 5.

#### § 9

Föreningen skall till kommunen årligen översända protokoll från årsmötet utvisande styrelsens sammansättning samt vem som äger teckna föreningens firma under verksamhetsåret.

§ 10

Om marken efter avtalets utgång skall användas till koloniträdgårdsändamål har föreningen företrädesrätt till ny upplåtelse. Förhandlingar om nytt avtal skall därvid upptas senast femton månader innan avtalet upphör.

§ 11

I övrigt gäller vad i lag stadgats om jordägares och arrendatorers rättigheter och skyldigheter varvid särskilt de i 8 kap 23 § jordabalken angivna bestämmelserna om förverkande skall beaktas.

§ 12

Detta avtals giltighet är beroende av arrendenämndens godkännande av de avtalade avvikelserna. För det fall arrendenämnden inte godkänner avtalets avvikelser förfaller avtalet i sin helhet.

---

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit ett vardera.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun

För Koloniträdgårdsföreningen

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....



# ARRENDEKONTRAKT - MEDLEMSAVTAL

Fritidsträdgårdsföreningen

.....

Här nedan kallad föreningen, upplåter härmed till

namn.....

personnummer.....

adress.....

vilken skall vara medlem av nämnda förening, nedan kallad med-

lemmen, arrenderätten till kolonilott nr ..... om .....kvm,

på det område som föreningen arrenderar av Stockholms Stad

.....

För upplåtelsen skall följande villkor gälla:

**§ 1** Upplåtelsen avser en tid om ett år (1) år, räknat från den .....  
Uppsägningen ska senast ske en månad före det att avtalet ska upphöra.. Avtalet förlängs med ett (1) år i taget till dess att avtalet sägs upp eller medlemskapet i föreningen upphör. Upplåtelsen sker i form av lägenhetsarrende.

Om föreningens arrendeavtal med jordägaren upphör att gälla upphör även detta avtal vid samma tidpunkt. Ändras villkoren i arrendeavtalet med Stockholms stad ändras även motsvarande villkor i detta avtal.

**§ 2** Den årliga arrendeavgiften utgör ..... kronor för det första arrende året. Avgiften ökas eller minskas i proportion till förändringen av konsumentprisindex. Beräkningsregler och definitioner finns i bilaga 1.

Basavgiften är ..... kronor.

Medlemmen är även skyldig att betala övriga avgifter enligt Föreningens stadgar och årsmötesbeslut. Vid tillträdet uppgår avgifterna till ..... kronor. Arrendeavgiften jämte medlemmens årsavgift skall med halva beloppet inbetalas förskottsvis till föreningens kassa varje den 1 ..... och 1 ..... Med början den 1 .....20....

**§ 3** Den upplåtna lotten får användas endast för fritidsträdgårdsändamål. Byggnad eller annan anläggning, med undantag av pergola, får inte uppföras på lotten.

Medlemmen är skyldig att vara folkbokförd inom Stor-Stockholm (Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby) och skall vid anfordran kunna styrka detta förhållande.

§ 4 Medlemmen får inte överlåta nyttjanderätt eller upplåta lotten helt eller delvis åt annan utan föreningens skriftliga medgivande samt eventuella villkor för detta.

§ 5 Om medlemmen vill frånträda arrendet skall detta skriftligen anmälas till föreningens styrelse.

§ 6 Medlemmen är skyldig att hålla lotten i städad och vårdad skick. Vårarbetena skall varje vår vara avslutade den 15 juni.

Medlemmen är skyldig att följa föreningens av Stockholms stad godkända stadgar och ordningsföreskrifter.

Om medlemmen åsidosätter sina skyldigheter och efter tillsägelse rättelse inte sker inom föreskriven tid, är föreningen berättigad att på medlemmens bekostnad låta vidta erforderliga åtgärder.

§ 7 Föreningen friskriver sig från ansvar för skada, som inte förorsakats genom åtgärd från föreningen.

§ 8 För kontroll och tillsyn är medlem skyldig, att där så påfordras, lämna föreningens eller Stockholms Stad representanter begärda upplysningar och tillfälle till besiktning av kolonilotten. Skulle vid föreningens besiktning finnas att medlemmen brustit i sin skyldighet enligt § 6, äger föreningen, där rättelse inte sker inom föreskriven tid, på medlemmens bekostnad låta utföra erforderligt underhålls- och reparationsarbete.

§ 9 Medlemmen medger, att Stockholm Stad eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, får framdra och vidmakthålla ledningar i eller över lotten med erforderliga ledningsstolpar. Medlemmen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för direkta skador på lottens planteringar.

§ 10 Upphör eller beviljas inte medlemskap i föreningen skall arrenderätten vara förverkad enligt 11 § p. 5 nedan.

§ 11 Arrenderätten är jämlikt bestämmelserna i jordbalken förverkad och föreningen berättigad att uppsäga detta kontrakt till omedelbart upphörande om medlemmen

- 1) dröjer med erläggande av arrendeavgift utöver en månad efter förfallodagen,
- 2) gör sig skyldig till vanvård av lotten,
- 3) nyttjar lotten eller del därav till annat ändamål än fritidsodling,
- 4) mot bestämmelser i §§ 4 och 5 åt annan helt eller delvis upp låter arrenderätten eller
- 5) i övrigt bryter mot någon i detta kontrakt angiven bestämmelse, vars iakttagande är av synnerlig vikt för föreningen.

§ 12 Är arrenderätten i följd av de i § 11 angivna bestämmelserna förverkad men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt att uppsäga kontraktet, eller har i alla fall, som i punkterna 4 och 5 avses, föreningen inte uppsagt kontraktet inom sex (6) månader från det föreningen fick vetskap om förhållandet, som där avses, äger föreningen inte sedan åberopa förhållandet som grund för uppsägning.

§ 13 Sker uppsägning av anledning, som anges i § 11, är medlemmen skyldig att ha avflyttat inom trettio (30) dagar. Om uppsägning sker i fall som avses i § 11 punkt 1, äger dock medlemmen återvinna arrenderätten om han senast tolfte vardagen från uppsägning betalar arrendeavgiften.

§ 14 Vid förverkande av arrenderätten enligt § 11 äger medlemmen inte återfå någon del av erlagda arrendeavgifter.

§15 Medlemmen äger företrädesrätt framför andra att vid varje upplåtelsestids slut erhålla ny upplåtelse av lotten, under förutsättning att medlemmen inte påtagligt eftersatt sina förpliktelser och att lotten ånyo skall upplåtas för fritidsträdgårdsändamål.

§16 Avlider medlemmen före arrendetidens utgång, antages som arrendator i den avlidnes ställe den som genom bodelning, arv eller testamentariskt förordnande tillagts arrenderätten, om han söker och beviljas inträde i föreningen. Till dess så har skett är dödsboet skyldigt att anmäla en kontaktperson till föreningen.

Kan ingen ny arrendator antagas på det sätt som sägs ovan, skall dödsboet inom sex månader efter dödsfallet göra anmälan till föreningens styrelse enligt § 5 ovan.

§17 Muntliga överenskommelser vid sidan av detta kontrakt är inte bindande.

§18 Detta kontrakt får inte inskrivas.

§19 Där inte annat följer av detta kontrakt, gäller för arrendeförhållandet vad i allmän lag finns stadgat till reglerande av jordägarens och arrendators rättigheter och skyldigheter.

§20 Detta arrendekontrakt är godkänt av Stockholms Stad.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den / 20

Stockholm den / 20

För fritidsträdgårdsföreningen:

Nya medlemmen

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

\_\_\_\_\_  
Underskrift av föreningens  
firmatecknare

\_\_\_\_\_  
Underskrift av medlemmen

\_\_\_\_\_  
namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
namnförtydligande

Uppsägning:

Detta avtal uppsägs fr. o. m. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
För föreningen

\_\_\_\_\_  
Medlemmen

# ARRENDEKONTRAKT - MEDLEMSAVTAL

Bilaga 4

Koloniträdgårdsföreningen

Här nedan kallad föreningen, upplåter härmed till

Namn

Personnummer

Adress

vilken skall vara medlem av nämnda förening, nedan kallad

medlemmen, arrenderätten till kolonilott nr            om            kvm,

på det område som föreningen arrenderar av Stockholms Stad

För upplåtelsen skall följande villkor gälla:

**§ 1.** Upplåtelsen avser en tid om fem år, räknat från den            . Uppsägningstiden är ett år. Om uppsägning inte sker skall medlemmen inte ha rätt till förlängning om inte föreningen medgivits rätt till förlängning av sitt avtal med Stockholms stad. Denna bestämmelse avviker från regeln i jordabalken 10 kap 3 § 2 stycket.

Ovanstående avvikelser gäller endast under förutsättning av arrendenämndens godkännande. Föreningen skall snarast insända båda exemplaren av det undertecknade avtalet till Stockholms stad. Staden skall sedan ombesörja ansökan om arrendenämndens godkännande. Detta förfarande är inte nödvändigt om det redan finns ett av arrendenämnden godkänt exemplar av detta avtalsformulär.

Eventuella kostnader i samband med ansökan skall betalas av medlemmen.

**§ 2.** Årliga arrendeavgiften utgör            kronor för det första arrendeåret. Avgiften ökas eller minskas i proportion till förändringen av 100 procent konsumentprisindex. Beräkningsregler och definitioner finns i bilaga 1.

Basavgiften är            kronor.

Arrendeavgiften jämte medlemmens årsavgift skall med halva beloppet inbetalas förskottsvis till föreningens kassa varje år den

och            Med början den            .

**§ 3.** Den upplåttna lotten får användas endast för koloniträdgårdsändamål.

Medlemmen får använda på lotten uppförd kolonistuga under tiden 1 april – 30 september samt vid helger och veckoslut eller jämförbar ledighet under tiden 1 oktober – 31 mars.

Medlemmen är skyldig att vara folkbokförd inom Stor-Stockholm och skall vid anfordran styrka detta förhållande. Med begreppet Stor-Stockholm avses i detta avtal följande kommuner: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby.

**§ 4.** Medlemmen får inte utan föreningens skriftliga medgivande åt annan upplåta nyttjanderätt till lotten eller till på lotten uppförd byggnad. Medlemmen får med föreningens skriftliga medgivande överlåta äganderätten till lotten uppförd byggnad till familjemedlem som deltagit i skötseln.

**§ 5.** Om medlemmen vill frånträda arrendet skall detta skriftligen anmälas till föreningens styrelse. Styrelsen skall här efter ombesörja värdering av byggnaden/erna i enlighet med de riktlinjer som antagits av Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar den 19 april 1979. Byggnaden/erna skall anses hembjudna till föreningen för det vid värderingen fastslagna värdet. Föreningen skall inom en månad från de anmälan kom föreningen tillhanda meddela medlemmen om föreningen önskar anta hembudet.

Om medlemmen inte accepterar det vid värderingen fastslagna värdet äger medlemmen, inom en månad från det föreningen förklarat sig anta hembudet rätt att påkalla prövning av värdet. Prövningen skall ske genom arrendenämnden i Stockholms län som skiljenämnd. Prövningen skall därvid göras på grundval av de ovan angivna riktlinjerna.

Om föreningen inte inom en månad efter medlemmens anmälan eller inom en månad från skiljenämndens utslag har förklarat sig anta hembudet äger medlemmen rätt att för det fastställda värdet överlåta arrenderätten och byggnaderna till annan som föreningen skäligen kan godta.

Denna bestämmelse avviker från regeln i jordabalken 10 kap 7 § 2 stycket. Denna avvikelse gäller endast under förutsättning av arrendenämndens godkännande. Föreningen skall snarast insända båda exemplaren av det undertecknade avtalet till Stockholms Stad, se dock under § 1. Staden skall sedan ombesörja ansökan om arrendenämndens godkännande. Eventuella kostnader i samband med ansökan skall betalas av medlemmen.

**§ 6.** Medlemmen är skyldig att väl underhålla på lotten uppförd byggnad. Om den förstörs eller skadas av eld eller annat sätt, skall den inom av föreningen bestämd skälig tid ha återuppbyggt eller reparerats, om inte annan överenskommelse träffas mellan föreningen och medlemmen. Även övriga befintliga anläggningar, såsom stängsel, skjul eller bod, skall underhållas av medlemmen.

Inom detta område är det endast tillåtet att uppföra och bibehålla en byggnad om maximalt            kvm yta, öppen veranda om maximalt            kvm yta samt förråd om maximalt            kvm yta. Därutöver får ett trädäck om maximalt 15 kvm anläggas på lotten. Stugans höjd till taknocken får inte överstiga            m. Taklisthöjden får inte överstiga            m. Byggnaden får uppföras i endast en våning utan inredd vind.

Medlem är skyldig att följa bestämmelser i handläggningsordning för byggnadsärenden. För närmare information hänvisas till Stockholms stadsbyggnadskontors hemsida.

Medlemmen är skyldig att hålla lotten i städat och vårdat skick. Vårarbetena skall varje vår vara avslutade den 15 juni.

Medlemmen äger inte rätt att ha enskilda avlopps- eller vattenledningar av vad slag det vara må utan att föreningen eller Stockholms stad lämnat tillstånd i varje särskilt fall

Medlemmen är skyldig att följa föreningens av Stockholms stad godkända stadgar och ordningsföreskrifter.

Om medlemmen åsidosätter sina skyldigheter och efter tillsägelse rättelse inte sker inom föreskriven tid, är föreningen berättigad att på medlemmens bekostnad låta vidta erforderliga åtgärder.

**§ 7.** Föreningen friskriver sig från ansvar för skada, som inte förorsakats genom åtgärd från föreningen.

**§ 8.** För kontroll och tillsyn är medlem skyldig, att där så påfordras, lämna föreningens eller Stockholms stads representanter begärda upplysningar och tillfälle till besiktning av kolonilotten och därpå uppförd byggnad. Skulle vid föreningens besiktning befinnas att medlemmen eftersatt underhåll av byggnader eller brustit i sin skyldighet enligt § 6, äger föreningen, där rättelse inte sker inom föreskriven tid, på medlemmens bekostnad låta utföra erforderligt underhålls- och reparationsarbete.

**§ 9.** Medlemmen medger, att Stockholm Stad eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, får framdra och vidmakthålla ledningar i eller över lotten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnader. Medlemmen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnader eller annan anläggning på lotten.

**§ 10.** Upphör eller beviljas inte medlemskap i föreningen skall arrenderätten vara förverkad enligt 11 § p. 6 nedan.

**§ 11.** Arrenderätten är jämlikt bestämmelserna i jordbalken förverkad och föreningen berättigad att uppsäga detta kontrakt till omedelbart upphörande om medlemmen

- 1) dröjer med erläggande av arrendeavgift utöver en månad efter förfallodagen,
- 2) gör sig skyldig till vanvård av lotten eller därpå uppförda byggnader och anläggningar,
- 3) nyttjar lotten eller del därav till annat ändamål än koloniträdgård,
- 4) mot bestämmelser i §§ 4 och 5 åt annan helt eller delvis upplåter arrenderätten eller på lotten uppförd byggnad,
- 5) överskrider den maximalt tillåtna byggytan, eller
- 6) i övrigt bryter mot någon i detta kontrakt angiven bestämmelse, vars iakttagande är av synnerlig vikt för föreningen.

**§ 12.** Är arrenderätten i följd av de i § 11 angivna bestämmelserna förverkad, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt att uppsäga kontraktet, eller har i alla fall, som i punkterna 4 och 6 avses, föreningen inte uppsagt kontraktet inom sex (6) månader från det föreningen fick vetskap om förhållandet, som där avses, äger föreningen inte sedan återropa förhållandet som grund för uppsägning.

**§ 13.** Sker uppsägning av anledning, som anges i § 11, är medlemmen skyldig att ha avflyttat på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen. Fardag är den 14 mars. Om uppsägning sker i fall som avses i § 11 punkt 1, äger dock medlemmen återvinna arrenderätten om han senast tolfte vardagen från uppsägning betalar arrendeavgiften.

**§ 14.** Vid förverkande av arrenderätten enligt § 11 äger medlemmen inte återfå någon del av erlagda arrendeavgifter.

**§ 15.** Vid uppsägning innan den längsta upplåtelsestid, som föreningen medgivits av Stockholms stad, gått till ända, utgår till medlemmen ersättning enligt mellan staden och föreningen upprättat arrendeavtal närmare angivna grunder.

**§ 16.** Medlemmen äger företrädesrätt framför andra att vid varje upplåtelsestids slut erhålla ny upplåtelse av lotten, underförutsättning att medlemmen inte påtagligt eftersatt sina förpliktelser och att lotten återigen skall upplåtas för koloniträdgårdsändamål.

**§ 17.** Avlider medlemmen före arrendetidens utgång, antages som arrendator i den avlidnes ställe den som genom bodelning, arv eller testamentariskt förordnande tillagts arrenderätten, om han söker och beviljas inträde i föreningen. Till dess så har skett är dödsboet skyldigt att anmäla en kontaktperson till föreningen.

Kan ingen ny arrendator antagas på det sätt som anges ovan, skall dödsboet inom sex månader efter dödsfallet göra anmälan till föreningens styrelse enligt § 5 ovan.



§ 18. Muntliga överenskommelser vid sidan av detta kontrakt är inte bindande.

§ 19. Detta kontrakt får inte inskrivas.

§ 20. Där inte annat följer av detta kontrakt, gäller för arrendeförhållandet vad i allmän lag finns stadgat till reglerande av jordägarens och arrendators rättigheter och skyldigheter.

§ 21. Detta arrendekontrakt är godkänt av Stockholms stad.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den / 20

Stockholm den / 20

För koloniföreningen:

Nya medlemmen

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

Stockholms stad har upplåtit mark till koloni- och fritidsträdgårdar för att bereda innevånarna i staden tillfälle till rekreation och värdefull fritidssysselsättning.

Den upplåtta marken ska disponeras så att den också utgör ett tilltalande inslag i miljön. De som har arrenderätt till kolonilotter måste i sin verksamhet ta hänsyn till detta och till varandra. Därför har Stockholms stad godkänt följande allmänna ordningsföreskrifter. Den enskilda koloniföreningen har rätt att besluta om kompletterande föreskrifter om så visar sig vara nödvändigt eller lämpligt.

1. Byggnader på koloniträdgårdslott ska vara uppförda enligt gällande bestämmelser i arrendekontraktet och vårdas väl. På lott för fritidsträdgård får byggnad inte uppföras, inte heller får lotten inhägnas med staket eller annat stängsel. Den del av fritidsträdgård som används som sittplats och för gräsmatta får bara uppta en mindre del av lotten, cirka 10-15 kvadratmeter. Trädäck om maximalt 15 kvm får anläggas på lotten.
2. Spaljéer för växter och liknande ska smälta väl in i miljön och får inte medföra några hinder för andra kolonister eller odlare. Redskapslådor, vattentunnor, inhägnader för komposter eller liknande ska hållas vårdade och snyggt målade i anvisad färg.
3. Träd, buskar och andra högre växter får inte planteras så att de omgivande lotterna orsakas besvär genom skuggning m.m. Häckhöjden får maximalt vara 1,10 m mot entrésidan.
4. Den upplåtta lotten ska skötas på ett sådant sett att den ger ett vårdat intryck. Odlingarna ska skötas väl och i möjligaste mån hållas fria från ogräs, liksom gångar mellan olika lotter och mellan lotterna. Blast, ogräs och liknande ska samlas i kompost eller föras till anvisad plats. Lotten får inte till någon del användas till upplag för skräp.
5. Bränning av avfall från lotten får endast ske under de av kommunen godkända veckorna (vanligen en på våren och en på hösten) och utan att orsaka skada eller obehag för övriga inom och utom området.
6. Vid vattning ska de vattenposter som finns inom området användas. Vattenhämtning och på-respektive avkoppling av vattenslang ska göras så att marken nedanför och kring vattenposten inte blir vattendränkt. Den som vattnar med slang eller använder spridare får inte lämna dessa utan tillsyn. Vattenslang ska tas bort och ställas undan när vattningen är avslutad. Den som vattnar med slang får inte disponera vattenpost så länge att andra odlare hindras från att vattna.
7. Sällskapsdjur får medföras på lotten. Inom lotten ska djuret ha sådan tillsyn att andra kolonister och odlare inte utsätts för obehag. Hund ska vara kopplad utanför lotten.
8. Arbetet på lotten ska påbörjas i så god tid att lotten är i huvudsak iordningställd och städad den 15 juni. Efter odlingssäsongen ska lotten städas upp före den 1 december.
9. Medlem i föreningen har inte rätt att till någon del överlåta eller upplåta lotten till annan person såvida inte styrelsen har gett skriftligt medgivande. Medlem har heller inte rätt att för eget syfte helt eller delvis bruka annan medlems lott.
10. Medlem som bryter mot dess ordningsföreskrifter kan uteslutas ur föreningen och mister därmed arrenderätten till lotten.

Föreningen Storstockholms Koloniträdgårdar

.....

**Synpunkter från Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar angående det förslag till arrendeavtal, som ska gälla från år 2010 för koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom Stockholms kommun.**

---

Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK) är en region inom Svenska Förbundet för Koloniträdgårdar och Fritidsträdgårdar (Koloniträdgårdsförbundet) som tillvaratar medlemsföreningarnas intressen inom Stor-Stockholm. Sedan FSSK:s bilande 1924 har man varit motpart till Staden i kolonifrågor. FSSK har haft överläggningar med tjänstemän från staden, bl.a. Södermalms stadsdelsförvaltning, under hösten och vintern 2007/2008 om den nya mallen för arrendeavtal för Koloniträdgårdar och Fritidsgårdar.

I överläggningarna har staden uttalat en ambition att nya avtal ska kunna tecknas innan avtalstiden löper ut. Avtalsärendet kommer att behandlas i Stockholms Kommunfullmäktige, förmodligen före sommaren. Från Södermalms stadsdelsförvaltning föreslås att principerna i det gamla avtalet från 1985 ska ligga till grund för det nya avtalet från 2010. Det finns dock vissa förändringar som FSSK vill kommentera.

Synpunkter särskilt angående arrendeavgifterna lämnas i Bil 1.

FSSK anser att idén med kolonirörelsen måste hållas levande. Vi tycker att alla som är intresserade av odling ska ha möjligheter att odla och ha en kolonilott. Den som önskar måste också ges en möjlighet att köpa eller uppföra en kolonistuga på de områden det är möjligt. Därför är det för Stockholm speciella hembudsförfarande så oerhört viktigt. Det innebär att priset för huset inte styrs av marknaden. Värdering görs enligt en speciell värderingsmodell som från början tagits fram av kommunen. FSSK uppdaterar värderingslistan och håller kontinuerliga värderingskurser för värderare inom våra medlemsföreningar för att uppfylla kommunens krav. Den uppdaterade listan skickas till staden för godkännande. (Senast den 23 januari 2007 till Stockholms fastighetskontor).

De äldre kolonisterna med sin erfarenhet och kunskap är viktiga för att lära yngre förstå den tanken med kolonirörelsen. På så sätt förs ett kulturarv vidare över generationer. Att tillsammans ta ansvar för att sköta ett område natur genom att odla för eget bruk och nyttja marken på ett ekologiskt hållbart sätt borde få vara en möjlighet för alla. Att också nya stockholmare från andra länder hittar till kolonierna är viktigt för oss. FSSK arrangerar odlarkurser, lär ut kompostering och anordnar studiedagar. Särskilda blad med odlingstips förmedlas från Koloniträdgårdsförbundet. FSSK arbetar också med Miljödiplomering. Många av våra medlemsföreningar gör resor för att besöka andra trädgårdar.

FSSK vill också framhålla folkhälsoaspekten för kolonister, den som vistas ute, rör sig och upplever odlandets glädje tillsammans med andra lever ett längre och friskare liv. Detta är till gagn för både den enskilde och för samhället genom minskade vårdkostnader.

I Stadens parkprogram finns bl.a. noterat att det 1 km från bostaden skall finns tillgång till odling, där utgör Koloniträdgårdarna en stor del för att detta krav skall uppfyllas av Kommunen. Nämnas bör också att vi kolonister på ett bra sätt bidrar till en bra miljö, vi odlar nära där vi bor, vi har anlagt komposter så att vi inte behöver tillsätta annat gödsel och odlar ekologiskt. Inom kolonirörelsen arbetas med Miljödiplomering i olika nivåer.

FSSK har kurser och utbildning av styrelseledamöter samt övriga funktionärer i föreningarna. Det är ofta komplicerat och svårt att vara styrelseledamot och det behövs utbildning i många fall. Styrelsen ska se till att arrendatorerna kolonisterna följer lagar, avtal och andra bestämmelser. FSSK och därmed också Koloniträdgårdsförbundet bistår sina medlemmar vid tvister av olika slag.

Koloniområdena är inte inhägnade och slutna utan välkomnande små trädgårdar dit allmänheten har fullt tillträde. Många besökare förlägger sina promenader till just koloniområden, vilket är mycket uppskattat.

FSSK menar att det nya avtalet, som fullmäktige ska fatta beslut om, och stadsdelarna undertecknar med sina respektive kolonier ska inledas med en ändamålsparagraf. Vi menar nämligen att främsta syftet för staden inte ska vara att göra koloniområdena ekonomiskt lönsamma utan staden ska i stället tillvara allas möjlighet att vara kolonist, att utveckla kulturarvet, att vara en levande stad, att koloniområden utvecklas ekologiskt hållbart, bevarande av biologisk mångfald m.m.

FSSK föreslår med hänvisning till ändamålet med upplåtandet av marken, att alla ska ges möjligheter till odling, att nya arrendeavgifter fastställs inom intervallet 4-5 kr/kvm för stuglotter respektive 1-2 kr/kvm för odlingslotter samt att omräkning bör göras med 60% av KPI.

FSSK menar att det i avtalet ska vara inskrivet att föreningen skall vara medlem i FSSK. Som vi ser det är det till nytta för staden att FSSK är väl fungerande och stark organisation som fullgör uppgifter enligt ovan. Det är till gagn för staden att ha en stark medlemsorganisation att vända sig till för att dryfta olika frågor som rör kolonierna.

FSSK menar att eftersom Stor-Stockholm sammanfaller med Stockholms län bör Stockholms stad ändå i detta avtal och sammanhang, som gäller kolonirörelsen, definiera Stor-Stockholm som omfattande kommunerna inom Stockholms län förutom Norrtälje, Södertälje, Nynäshamn och Nykvarn. FSSK vill erinra om att Stockholms stad, på av staden ägd mark, också har koloniområden i Botkyrka Ekerö, Haninge, Huddinge, Södertälje, Upplands-Bro samt Vallentuna kommuner.

FSSK menar att när det gäller nedgrävda, av staden nedlagda, rör för vattenleverans så ska staden ha ansvar för dessas underhåll.

FSSK menar att den föreslagna maximala takhöjden måste anges för sig i varje föreningskontrakt, liknande det som gjorts för byggytor.

FSSK menar att funktionen som numera upplösta kolonirådet hade ska ersättas av Forum för koloniträdgårdar. I det nuvarande arrendeavtalet finns en formulering under § 2 som lyder "Innan en uppsägning enligt ovan äger rum, skall ärendet tillställas kommunens koloniträdgårdsråd för yttrande". Koloniträdgårdsrådet var ett samarbetsorgan där olika problem och önskemål kunde diskuteras mellan staden och FSSK. I koloniträdgårdsrådet ingick även politiker. Rådet fyllde en stor funktion för kunskap och förståelse.

Nuvarande Forum för koloniträdgårdar fungerar som ett samarbetsorgan mellan FSSK och representanter för staden. Eftersom fler stadsdelar, stadsbyggnadskontoret och miljö- och

hälsöförvaltningen finns representerade i Forumet är det en bra samarbetsform där flertalet kolonifrågor kan hanteras. Exempel på sådana frågor är förändrade upplåtelser, flytt av koloniområde, stadsplaneringsfrågor, lösa förändrade villkor för renhållning och sophantering.

### **Angående arrendeavgifter för koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom Stockholms kommun.**

---

Tillsammans med stadens tjänstemän har Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK) haft överläggningar med stadens tjänstemän om den nya mallen för arrendeavtal för Koloniträdgårdar och Fritidsgårdar.

FSSK lämnar följande synpunkter på promemorian angående värdering av arrendeavgifter, vilken tagits fram av exploateringskontoret. Dnr E07-5147-1907.

Lagstiftningen säger att vid tvist ska arrendeavgiften vid avtals förlängning fastställas till ett skäligt belopp enligt jordabalken. Detta ska motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. (s 4)

Utgångspunkt för våra synpunkter och frågor är ändamålet bakom stadens upplåtande av markområden till koloniträdgårdsföreningar på förmånliga villkor. I Stockholm påbörjade stadens anläggande av koloniområden för 100 år sedan med syftet att alla ska ges möjligheter till odling och/eller en stuga för sommarbruk. Vi menar att den tanken fortfarande måste vara vägledande vid fastställandet av arrendeavgifter också i framtiden.

Det finns bland våra kolonister många äldre som skulle drabbas hårt om den föreslagna höjningen genomförs. Vi har många gamla kolonister som inte har råd att på sin pension klara en kraftfull höjning av avgifterna. Även barnfamiljer kommer att i många fall drabbas hårt.

FSSK kan inte förstå hur exploateringskontoret utan klagörande motivering och utan hänsyn till ändamålet med kolonier kunnat komma fram till rekommendationen (s 7) Nya arrendeavgifter för koloniträdgårdar föreslås bli fastställda till en nivå inom intervallet 10-15 kr/kvm lottyta och för fritidsträdgårdar till 2 kr/kvm lottyta och att arrendeavgifter bör omräknas med 100% av KPI.

**FSSK föreslår** med hänvisning till ändamålet med upplåtandet av marken, för att alla ska ges möjligheter till odling, att nya arrendeavgifter fastställs inom intervallet 4-5 kr/kvm resp 1-2 kr/kvm samt att omräkning bör göras med 60% av KPI.

I promemorian sid (1-2) ges en kortfattad beskrivning av områden och vi vill göra följande kommentarer till detta. Allt för att visa att kolonistugor inte kan jämföras med småhus.

Tillgång till vatten sägs finnas nära varje lott. (s 1). Vi kan då konstatera att vattentrycket i koloniområden är lägre än till bostadshus så har vissa områden problem med vattentrycket särskilt i kuperade områden och att det endast finns sommarvatten. Stockholms brandförsvaret menar också att det är vanligt att släckvatten inte finns i gatan, som brandförsvaret kan koppla på utan man är beroende av det släckvatten som finns i bilarna. Brandsäkerheten i äldre koloniområden uppfyller inte moderna krav på brandsäkerhet. Inte heller är samtliga vägar körbara, de är endast anlagda som parkvägar.

I promemorian talas om Riksby koloniområde som riktmärke. De tre koloniområden som finns i anknytning till Bromma är speciella bl.a. genom att det ställs speciella säkerhetskrav från Bromma flyg på bredd av vägar m.m. Det hade kanske varit lämpligt att som riktmärke även ha ett koloniområde inom Skarpnäcks område.

FSSK anser också att det är viktigt att peka på vad som är tillåten bebyggelse (s 2). Tillåten byggyta på stugorna i ytterstaden är 26 kvm + öppen veranda 8 kvm och i innerstaden är tillåten yta 14 kvm + 6 kvm inglasad veranda. Finns även byggyta 8 - 10 kvm. FSSK menar ändå att det finns skäl att arrendet är lika för stugområden oavsett de ligger i innerstaden eller ytterområden.

I ytterstaden (utom Sundby) men inte i innerstaden, säger exploateringskontoret att egen toalett får installeras enligt överenskommelse mellan föreningen och staden. (s 2). Vi vill framhålla att detta är mycket ovanligt och att detta beviljas i princip bara vid sjukdom. Efter 1968 har staden inte lämnat några tillstånd för installation av septitank för enskilda toaletter.

I avsnittet om arrendevillkor (s 3) redogör exploateringskontoret för avgifterna vid de i dag gällande tjugofemåriga upplåtelseerna som gjordes 1 oktober 1985. Avgifterna bestämdes då till 1,60 kr/kvm för koloniträdgård och 0,50 kr/kvm för fritidsträdgård. Avgifterna omräknas med 60% av förändringen av KPI.

För närvarande, säger exploateringsförvaltningen, gäller ett fastighetsnämndsbeslut från 1991 som innebär att avgiften vid nyupplåtelse är 4 kr/kvm för koloniträdgårdar respektive 1 kr/kvm för fritidsträdgård. Omräkning med 60% av förändringen av KPI ger till år 2007: 4,64 kr/kvm resp 1,16 kr/kvm.

Vi kommer nu till förslaget till värdering med värdetidpunkt 1 oktober 2010.

FSSK vill verkligen betona att man inte bör göra jämförelser med ledning av värden för småhustomter (s.4). Stugorna är små i jämförelse, utan indraget vatten och många även utan indragen el. Husen kan inte säljas på öppna marknaden och det är inte meningen att man ska övernatta vintertid eftersom staden satt restriktioner för hur man får nyttja kolonistugorna under tiden 1/10 – 30/4.

På sidan 4 sägs att "Kolonilotterna har i de fallen blivit vanliga fritidshus inom stadens område". Detta är fel – de flesta kolonilotter består av odlingar. Naturligt så har odlandet förändrats genom åren. För 25 år sedan var det mer vanligt med potatis- och rotfruktsodling. Idag odlar man mycket grönsaker av andra sorter, men också blommor, buskar. De senaste åren har odling både i krukor och växthus ökat.

Priset på stugorna varierar mellan 70 000 – 250.000 kr (s 4). FSSK menar att det är endast i undantagsfall något hus värderas till mer än 200.000. Under 2007 såldes också hus för 18.000 kr. Hembudsförfarandet är viktigt för FSSK och innebär mycket arbete för föreningarnas värderare. Genomsnittspriset är ca 100.000 kr för en kolonilott med stuga.

Exploateringskontoret har i promemorian vid bedömningen utgått från riktvärden för koloniområden enligt AFT-2006 och marginalvärdet för tomtmark vid arrendeupplåtelse enligt AFT-2006 i sämre småhusområden. Genom att använda sig av stadens räntekrav om 5% vid arrendeupplåtelse och ett markvärde om 300 kr/kvm kommer kontoret fram till

arrendet 15 kr/kvm. För kolonier med avtal från 1985 innebär detta en höjning med som mest ca 600 %.