



KONTRAKTSNUMMER: 251-12-3.3

FASTIGHETSBECKNING: RIKSBY 1:1

STADSDEL: RIKSBY

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 Riksby 1:1 vilket är beläget vid stadsdelen Riksby i Stockholm. Området får endast användas för koloniträdgårdssändamål. Inom det med rött markerade området utgörs 47 843 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 39 kvm, varav 26 kvm stuga, 8 kvm veranda och 5 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 tjugofem år, räknat från den 1 oktober 2013.

Kommunen är berättigad att varje femårsperiod återta sådan mark som kommunen finner vara nödvändig för annat ändamål. Uppsägningen skall äga rum femton månader före femårsperiodens utgång.

Sker sådan uppsägning äger föreningen och dess medlemmar rätt till ersättning för på den återtagna marken belägna byggnader och anläggningar till den del de uppfört eller anlagt dessa. Om föreningen hänvisas till annan plats utgår inte ersättning för byggnader och anläggningar. Värdet av dessa bestäms i enlighet med de riktlinjer som antagits av Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar den 19 april 1979. Arrenderätten skall inte åsättas något värde. Om parterna inte kan enas om ersättningens storlek skall denna bestämmas av arrendenämnden som skiljenämnd. Härutöver skall den utgående arrendeavgiften från och med dagen för återtagandet minskas med vad som därav belöper på den återtagna marken.

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 263 137 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 263 137 kronor.

Avgiften skall utan anfordran inbetalas med halva beloppet förskottsvis till kommunen varje år den 1 oktober och den 1 april med början den 1 oktober 2013.

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 koloniträdgårdens verksamhetens 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. Avvikelse 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

Koloniträdgårdsföreningen

.....

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 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.

Föreningen är berättigad i enlighet med föreskrifter i föreningens arrendekontrakt med Stockholms stad att varje femårsperiod återtaga sådan mark som staden finner erforderlig för annat ändamål. Härvid skall gälla att uppsägningstiden är ett år. Denna bestämmelse avviker från regeln i jordabalken 10 kap 2 § 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

1..... och 1 ..... Med början den 1.....20....

**§ 3.** Den upplåtta 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 härefter 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 skäligen 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 tomten. 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 handlägningsordning 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 koloni trädgård,

- 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 åberopa 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, under förutsättning 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:

.....

.....

## **Allmänna ordningsföreskrifter** (att läsa och begrunda)

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 kolonilottor 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

.....