



Driftsregler for Foreningen Etterstad kolonihager

Stiftet 16. juni 1908

Godkjent på årsmøtet i Etterstad kolonihager 10. mars 2026

**Revidert i henhold til vedtekter for Kolonihageforeninger,
vedtatt av Landsmøtet i Norsk Kolonihageforbund 13. mars 2021,
og i samsvar med tidligere vedtatte lover og regler i Etterstad Kolonihager**

Innhold

§ 1 Navn.....	3
§ 2 Overordnede vedtekter for kolonihager	3
§ 3 Foreningen Etterstad kolonihager sine organer.....	3
§ 4 Årsmøte.....	3
§ 5 Høstmøte.....	4
§ 6 Ekstraordinært årsmøte	5
§ 7 Votering ved årsmøte, høstmøte og ekstraordinært årsmøte.....	5
§ 8 Styret.....	5
§ 9 Styrets oppgaver.....	6
§ 10 Kontingent og strøm	7
§ 11 Drift av fellesanleggene	8
§ 12 Dugnad og fellesarbeid	9
§ 13 Forholdet til naboene	9
§ 14 Salg av hytter	10
§ 15 Byggevirksomhet i hagen	10
§ 16 Retningslinjer for byggekomiteens arbeid	11
§ 17 Byggeforskrifter	12
§ 18 Regler for beplantning og hagestell	13
§ 19 Bruk av parsellene.....	14
§ 20 Brannvern.....	15

§ 1 Navn

Navnet er Foreningen Etterstad kolonihager.

§ 2 Overordnede vedtekter for kolonihager

Etterstad Kolonihager er underlagt vedtatte Fellesvedtekter for Kolonihager, vedtatt på landsmøtet i Norsk kolonihageforbund november 2004. Fellesvedtektene gir hjemmel for egne lover og driftsregler, jf. § 14: Forskrifter, interne regler og samarbeidsavtaler:

"Hvis foreningen finner det nødvendig, har den rett til å lage interne regler og forskrifter, samt inngå samarbeidsavtaler med andre foreninger, så lenge det ikke er i strid med Norsk Kolonihageforbunds formål, vedtekter eller vedtatte hovedretningslinjer. og skal legges frem for forbundet og krets til orientering."

§ 3 Foreningen Etterstad kolonihager sine organer

- Årsmøtet
- Evt. ekstraordinært årsmøte
- Høstmøtet
- Styret
- Valgkomité
- Revisorer
- Komiteer
 - o Byggekomité
 - o Takstkomité
 - o Festkomité
 - o Loppekomité
 - o Hagebrukskomité
 - o Driftskomité
 - o Redaksjonskomité, inkl. redaktør(er) til Etterstadposten
 - o Festivalkomité
 - o Andre ad hoc eller kortvarige komiteer – oppnevnes av styret

§ 4 Årsmøte

§ 4.1 Innkalling

(Jf. Fellesvedtekter for Kolonihageforeninger; § 3.1 Innkalling)

Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet.

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av mars.

Årsmøtet skal kunngjøres med minst 4 ukers skriftlig varsel.

Dagsorden skal gå fram av kunngjøringen. Andre saker enn de som er ført opp kan ikke behandles. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må være skriftlig levert styret senest 3 uker før årsmøtet. Egen innkalling med saksdokumentene sendes medlemmene per e-post senest 1 uke før årsmøtet.

Valgkomiteens innstilling sendes ut med innkallingen/saksdokumentene.

Hagens regnskap avsluttes pr 31. desember hvert år.

§ 4.2 Dagsorden

(Jf. fellesvedtekter for Kolonihageforeninger; § 3.2 Dagsorden)

- Åpning og konstituering

- Valg av dirigent/er, referent/er, tellekorps og to medlemmer til å undertegne protokollen
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap med revisors beretning
- Virksomhet for sesongen
- Behandle eventuelle forslag om endringer av driftsregler
- Innkomne forslag
- Fastsettelse av kontingenter for inneværende år
- Fastsettelse av honorarer
- Fastsettelse av leie av Huset
- Budsjett for kommende sesong
- Valg

§ 4.3 Valg

(Jf. Fellesvedtekter for Kolonihageforeninger; §3.2 Dagsorden)

- Styre (jf. § 8)
- 2 revisorer, hvorav en er på valg hvert år
- 3 medlemmer til valgkomité, hvorav minst en er på valg hvert år
- Komitemedlemmer, jf. § 4.4

Ethvert medlem må være villig til å motta valg til styret og komiteer, dog har fratredende tillitsvalgte rett til å nekte gjenvalg for så lang tid som vedkommende har fungert.

§ 4.4 Øvrige valg

- Minst 3 medlemmer til takstkomité, hvorav minst en er på valg hvert år
- Minst 3 medlemmer til driftskomité, hvorav minst en er på valg hvert år
- Minst 3 medlemmer til byggekomité, hvorav minst en er på valg hvert år

§ 5 Høstmøte

Det avholdes et medlemsmøte i løpet av oktober måned hvert år. Formålet er å oppsummere sesongen, og diskutere forhold styret og kolonistene ønsker å ta opp.

Medlemsmøtet kan ikke gjøre forpliktende vedtak, ut over å gjennomføre valg som beskrevet i §5.2. Innkalling skjer minst 14 dager i forkant.

Innkomne saker til diskusjon skal være levert styret senest 1 uke i forveien.

Referat fra medlemsmøtet skal distribueres til alle medlemmene.

§ 5.1 Dagsorden

- Åpning og konstituering
- Valg av dirigent/er og referent/er
- Orienteringer fra styret
- Orientering om revidert budsjett
- Innkomne saker til diskusjon
- Valg

§ 5.2 Valg

- Minst representanter fra 3 parseller til loppekomiteen, hvorav maksimum to er på valg hvert år
- Minst 4 medlemmer pluss én koordinator til festivalkomité, velges hvert år
- Husforvalter
- Representanter til årsmøte i Norsk Kolonihageforbund (annen hvert år)
- Festkomité, representanter fra minst 3 parseller, hvorav maksimum to er på valg hvert år

- Hagebrukskomite, representanter fra minst 3 parseller, hvorav maksimum to er på valg hvert år
- Eksternkomite
- Redaksjonskomite
- Andre, ad hoc- eller kortvarige komiteer

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

(Jf. Fellesvedtekter for Kolonihageforeninger; § 4 Ekstraordinært Årsmøte)

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det påkrevet eller når medlemmer fra minst 1/5 av foreningens parseller sender inn skriftlig krav om det, ledsaget av de saker som ønskes behandlet.

Krav om ekstraordinært årsmøte fra medlemmer kan ikke gjøres på et generelt grunnlag. De medlemmer som krever ekstraordinært årsmøte må underskrive på hvert enkelt forslag som fremsettes. Ethvert forslag som fremsettes må være konkret utformet og begrunnet. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker som har vært årsaken til innkallingen.

Innkallingen skal skje som ved ordinært årsmøte med minst 4 ukers varsel.

§ 7 Votering ved årsmøte, høstmøte og ekstraordinært årsmøte

(Jf. Fellesvedtekter for Kolonihageforeninger; § 3.3 Votering)

Alle saker avgjøres ved alminnelig flertall, dvs. over halvparten av de avgitte stemmer.

Oppnås ikke dette ved første gangs avstemming foretas ny avstemming. Ved fortsatt stemmelikhet utgjør lederens stemme utslaget.

Kun én fra hver parsell har stemmerett. Det er kun tillatt med én fullmakt pr. parsell. Kun medlemmer kan være fullmektig.

§ 8 Styret

(Jf. Fellesvedtekter for Kolonihageforeninger; § 5 Styret)

Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år.

Foreningens styre skal bestå av minimum 5 medlemmer, leder, nestleder, kasserer, sekretær og det antall styremedlemmer og varamedlemmer som årsmøtet har bestemt.

Valg av styre skal foregå på årsmøte. Leder, nestleder, sekretær og kasserer velges særskilt. Det samme kan gjøres for de øvrige i styret.

Leder og kasserer velges det ene året, sammen med den ene halvparten av styre- og varamedlemmene.

Nestleder og sekretær velges det andre året, samtidig velges den andre halvparten av styre- og varamedlemmene.

§ 9 Styrets oppgaver

§ 9.1 Styrets arbeid

Styret arbeider etter retningslinjer gitt av årsmøtet, og godkjenner retningslinjer for komiteer og evt. undergrupper. Styret holder møte etter bestemmelse av leder eller når minst 2 av styrets medlemmer krever det. Styret kan praktisere møtende vara. Om dette ikke praktiseres, er styret ansvarlig for å holde vararepresentanter oppdatert, og sørge for at disse får den nødvendige informasjon og tid til å kunne møte ved eventuelt forfall til styret.

Styrevedtak som har allmenn interesse bekjentgjøres ved oppslag i sesongen, via Etterstadposten og e-post til alle kolonister utenom sesongen.

§ 9.2 Representant til Norsk kolonihageforbunds landsmøter

Lederen i Etterstad Kolonihager er hagens representant med tale- og stemmerett på Norsk kolonihageforbunds landsmøter. Høstmøtet skal velge ytterligere en representant fra hagen.

§ 9.3 Representant til Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund

Ett styremedlem i Etterstad Kolonihager stiller som hagens representant til styret i Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund. Dersom ingen i styret kan delta i Oslokretsens styre, har styret i Etterstad kolonihager fullmakt til å utnevne en person i hagen til dette vervet. Forutsetningen er at styret og Oslokretsens medlem skal ha nær kontakt gjennom valgperioden.

§ 9.4 Materialforvalter

Materialforvaltervervet besettes av styre- eller varamedlem.

§ 9.5 Valgkomiteen

Valgkomiteen skal avgi innstilling til styret om samtlige verv 3 uker innen årsmøtet.

§ 9.6 Takstkomiteen

Takstkomiteen får oppdrag og avgir innstilling til styret.

§ 9.7 Byggekomiteen

Byggekomiteen får oppdrag og avgir innstilling til styret.

§ 9.8 Festkomiteen

Festkomiteen har ansvaret for å avholde en høstfest. Festkomiteen oppfordres til å ta initiativ til andre sosiale sammenkomster så som eldrekafe, sommerfest, barnefest første skoledagsfest etc for Foreningen Etterstad kolonihager. Festkomiteen avleverer regnskap til kasserer i styret innen 14 dager etter at aktuell tilstelning er avsluttet.

§ 9.9 Hagebrukskomiteen

Hagebrukskomiteen skal ha god grøntfaglig kompetanse og bidra med rådgiving og innspill til hvordan Etterstad kolonihager kan ha et friskt og fruktbart hagemiljø. Komiteen har mandat til å selv vurdere hvordan rådgiving gjøres overfor kolonister og driftskomiteé.

Hagebrukskomiteen rapporterer til styret om hagens tilstand og kan gi innspill om forbedringspotensiale.

§ 9.10 Driftskomiteen

Driftskomiteen har ansvaret for å sjekke at alle parsellene stelles og vedlikeholdes. Komiteen gir den enkelte parsell-leier en tilbakemelding i form av et skjema med tidsfrist for utbedring av eventuelle mangler.

Når mangler ikke blir utbedret, overlates saken til styret for videre oppfølging.

Mislighold / forsømmelse utover én sesong kan føre til varsel om oppsigelse. Mindre forseelser:

Unnlater parsell-leier å følge styrets pålegg, gis det bøter på kr 500,- for hver mangel. Dersom utestående bøter ikke er betalt innen påfølgende sesongstart, kan varsel om oppsigelse gis.

§ 9.11 Festivalkomiteen

Etterstad kolonihagers festivalkomité skal planlegge en kortreist musikk- og kulturfestival i Etterstad kolonihager. Planene legges fram for vårmøtet og gjennomføres som et dugnadsprosjekt.

Komiteens medlemmer velges for ett år av gangen og skal bestå av én koordinator og minst fire medlemmer. Styret skal ha en fast representant i komiteen. Komiteen kan fritt trekke inn ytterlige medlemmer. Festivalen skal prioritere kultur- og musikkaktiviteter fra kolonihagen og nærområdet. Det skal legges vekt på deltagelse av, og tilbud for, barn og ungdom.

§ 9.12 Funksjonstid

For alle verv og komiteer er funksjonstiden 2 år og løper fra den dagen valget foretas, hvis ikke annet er særskilt bestemt. Som hovedregel kan man maksimalt velges til samme komité to perioder etter hverandre.

§ 10 Kontingent og strøm

§10.1 Kontingent

Kontingent vedtas på årsmøtet.

§10.2 Beregning av strømforbruk på den enkelte parsell (“hyttestrøm”)

Strømforbruket beregnes på grunnlag av medlemmenes avlesing av egen strømmåler. Styret sender melding om avlesing av strømmåling til medlemmene med angitt svarfrist (minimum 14 dager). Ikke innsendt strømmåleravlesing innen fristen fører til at strømforbruket stipuleres av styret, og kan medføre purregebyr som fastsettes av styret.

§10.3 Beregning av andel av fellesstrøm

Strømforbruket i felles anlegg er det strømforbruket som gjenstår når forbruket på hver enkelt parsell er trukket fra totalen. Dette dekker blant annet strømforbruk på Huset og Sanitærhuset, og utebelysning. Kostnader for fellesstrøm deles likt på parsellene i hagen.

10.4 Faktura, purring og mislighold

Faktura skal ha en betalingsfrist på minst 14 dager.
Strømforbruket faktureres etterskuddsvis en gang årlig.

Purregebyr beregnes ut fra standardsatser i henhold til Forsinkelsesrenteloven.
Dersom utestående faktura ikke er betalt etter purring, kan varsel om oppsigelse gis.

Styret kan dele fakturering av årlig kontingent i to.

§ 11 Drift av fellesanleggene

§ 11.1 Sanitæranlegget

Sanitæranlegget omfatter dusjanlegg, toaletter og vaskekjeller på Trekanten og toaletter og dusjer i kjeller på Huset. Styret fastsetter instruks for renhold av sanitæranlegget, i samarbeid med renholdsansvarlige. Renholdet honoreres. Det er styret som utpeker renholdsansvarlige, etter søknad

§ 11.2 Ansvarsfordeling vann og avløp

Avløp: Der avløpet fra parsellen er koblet direkte til hovedavløpet er den enkelte parsellen ansvarlig for avløpet fra forgrening på hovedavløpet fram til hytte og/eller utevask. Der flere parseller er koblet til samme stikkledning fra hovedavløpet, er den enkelte parsellen ansvarlig for avløpet fra forgrening på stikkledning og fram til hytta og/eller utevask.

Vanntilførsel: Den enkelte parsellen er ansvarlig for vannledning fra stoppekran ved forgrening på hovedledning. Der flere parseller deler samme stoppekran, deler disse parsellene ansvaret for

vannledningen de har felles. Men den enkelte parsellen er ansvarlig for vannledningen fra forgrening på den felles vannledningen og fram til hytta og/eller utekran.

Tvister om ansvar for vann- og avløpsnettet avgjøres av styret.

§ 11.3 Ansvarsfordeling for elektrisk anlegg

Den enkelte parsell er ansvarlig for at hyttas elektriske anlegg er godkjent i henhold til gjeldende regelverk.

Utendørs på noen av parsellene står felles hovedsikringsskap. Disse skapene er kolonihagens ansvar.

Ved mistanke om feil må dette meldes til styret så raskt som mulig.

For å unngå skader på elektriske kabler som krysser parsellen, er det viktig at alle setter seg inn i kartet som dokumenterer hagens felles elektriske anlegg. Den enkelte parsell er ansvarlig for eventuelle skader på elektriske kabler som følger av graving og byggearbeid i parsellen, også hvis arbeidet utføres av andre på oppdrag av parsell-leier.

Tvister om ansvar avgjøres av styret.

§ 11.4 Velhuset ("Huset")

Velhuset skal først og fremst brukes til fellesarrangementer i hagen. Det er styret som bestemmer bruken av Huset, men den "daglige driften" ivaretas av husforvalter.

Medlemmer kan leie Huset til egne private tilstelninger hvor de selv er til stede. Pris for leie fastsettes av vårmøtet. Søknad om leie for private tilstelninger sendes husforvalter gjennom skjema på hagens internside, tidligst 6 måneder før ønsket dato.

Felles arrangement i hagen har prioritet foran private tilstelninger. Hvis flere kolonister søker om privat tilstelning på samme dato, er det søknaden som først ble mottatt som prioriteres. Mottakstidspunktet på skjemaet legges til grunn.

Huset kan lånes ut til barneaktiviteter og annet gjennom sesongen. Dette skal overvåkes av voksne, som skal sørge for rydding og rengjøring av lokalet etter hvert enkelt arrangement/besøk.

§ 11.5 Avfallshåndtering

Søppelkassene er kun beregnet til vanlig husholdningsavfall. Glass og spesialavfall kastes / leveres på fastsatte steder utenfor hagen. Hageavfall skal ikke kastes i søppelkassene. Hagens medlemmer oppfordres til å kompostere hageavfall.

§ 11.6 Bruk av vaskemaskin og tørketrommel

Den enkelte kolonist har ansvaret for å bruke vaskemaskinen forskriftsmessig, slik at hagen unngår unødvendige reparasjoner. Vask av gulvmatter og lignende er ikke tillatt. Man har kun anledning til å sette seg opp på en vask av gangen.

§ 11.7 Åpningstider og nøkler

Porten er åpen fra 7 til 21 hver dag i sesongen. Det følger to hagenøkler med pr. parsell. Ved mangel av nøkler, skal erstatningsnøkkel dekkes av selger. Ekstra nøkler til hagen kan kjøpes til kostpris og skal følge med ved overdragelse eller salg av hytte.

§ 11.8 Sykling og bilkjøring i hagen

Sykler parkeres på sykkelstativet eller på egen parsell. Det er ikke tillatt å sykle på tohjulssykel i hagen, sykler skal leies. Ved bilkjøring i hagen plikter man å ha en voksen person gående foran bilen.

Det er ikke tillatt å parkere inne på Etterstad kolonihager sitt område, kun for på- og avlesning. Ved parkering utover en time uten tillatelse vil styret kunne gi gebyr på kr. 500,- og eventuelt borttauing for eiers regning.

§ 12 Dugnad og fellesarbeid

§ 12.1 Dugnader

Ved dugnad og fellesarbeid sørger parsell-leierne for drift og vedlikehold av fellesanleggene i hagen. Styret arrangerer dugnad hver vår og høst i forbindelse med åpning og stenging av hagen. Containere bestilles ved behov.

§ 12.2 Fellesarbeid

Fellesarbeid foregår en fast dag pr. uke gjennom hele sesongen. Fellesarbeid er obligatorisk dugnadsarbeid som parsell-leierne utfører 2-3 ganger å tre timer hver sesong. Minimum én person fra hver parsell møter til fellesarbeid. Arbeidet ledes av fellearbeidsansvarlig, dersom hagen har en utnevnt, og materialforvalter har ansvar for koordineringen av dette.

Fellesarbeidsliste sendes ut til parsell-leiernes e-postadresse, og slås opp på oppslagstavla og publiseres på hagens nettsider innen vårdugnaden. Uteblivelse fra et fellesarbeid fører til én ny fellesarbeidsdag, samt kr 500,- i bot. Fravær fra nytt fellesarbeid kumulerer ny bot og krav om nytt oppmøte.

Kolonister som har spesielle plikter i hagen sesongen igjennom kan fritas for fellesarbeid. Styremedlemmer og driftskomiteens medlemmer deltar kun i ett fellesarbeid pr. sesong. Medlemmer som ikke kan utføre fellesarbeid kan søke styret om å få tildelt lettere arbeidsoppgaver.

§ 13 Forholdet til naboene

Parsellene i hagen er små. Med maksimal utnyttelse av parsellen kan du ikke unngå å få et meget nært forhold til dine naboer. Alle forhold i kolonihagen kan ikke reguleres, det vil derfor være viktig at du snakker med dine naboer, og tilstreber enighet dere i mellom. Å hjelpe hverandre er i god kolonihageånd, og det har vi god erfaring med i hagen vår, enten det gjelder gode råd eller å bytte stiklinger og stauder. Å leve sammen i hagen krever at *du* tar hensyn. Ved grove brudd på reglene om å ta hensyn, kan styret gi varsel om oppsigelse.

§ 13.1 Ved bruk av redskaper som støyer

Særlig hensyn skal tas mandag – fredag etter kl. 19.00, og etter kl. 17.00 lørdag. Det bør tilstrebes å ha et jevnt vedlikehold av parsellen, slik at støyende virksomhet kan begrenses tidsmessig per gang (motoriserte gressklippere og andre motoriserte verktøy, annet støyende vedlikehold). Søndag skal det være helgefred. Dispensasjon kan gis av styret.

§ 13.2 Ved bruk av farlig redskap

Utstyr og redskaper som er farlige må holdes forsvarlig innelåst, slik at ikke barn kan komme til skade. Under bruk skal slikt utstyr alltid være under tilsyn.

§ 14 Salg av hytter

Styret skal stå for gjennomføring av salg av hytter.

Hytter selges i botiden. Melding om salg av hytter må skje skriftlig til styret innen 15. april på våren og innen 15. august på høsten. Om melding om salg av hytte blir sendt inn utenom disse datoene, kan styret stå for salget om styret og takstkomiteen har kapasitet til det.

Selger/kjøper er pliktig til å skrive av strømmåler, og gi opplysningene videre til styret. (Vi viser ellers til vedtekter for Kolonihageforeninger; § 11; Salg og overdragelse.) Ved internsalg gjelder botid i hagen som fortrinnsrett. Kjøper må ha holdt sin hytte og parsell i god stand. Minimum botid før intern overføring/kjøp er to år.

Takst- og overdragelsesgebyr: Fastsettelse av takst kr 1.000,-. Familieoverdragelse kr 500,-. Salg internt og eksternt kr 2.000,-.

I tillegg kommer Norsk kolonihageforbunds og Oslo krets av Norsk kolonihageforbunds gebyrer. Parsellen som selges skal holdes i rimelig stand fram til salgstidspunktet. Ved mislighold og hvor parsellen er overgrodd, tilkommer et tilleggsgebyr på kr 2.000, og går som et fradrag i kjøpesummen. Ved behov for bortkjøring av innbo vil kostnadene komme til fratrukk for selger.

Selger er ansvarlig for at elektriske anlegg er godkjent i henhold til gjeldende regelverk. All dokumentasjon vedrørende elektriske anlegg skal følge hytta ved salg.

§ 15 Byggevirksomhet i hagen

§ 15.1 Generelt

Etterstad kolonihager har byens minste parseller. Sammen med kravet til bevaring av dyrkbart areal setter dette snevre grenser for hvilken bebyggelse som kan tillates. I henhold til Norsk Kolonihageforbunds vedtekter må medlemmene søke styret i sin kolonihage om tillatelse til å foreta alle former for byggearbeid på sin parsell. Bygging uten tillatelse kan føre til varsel om oppsigelse.

§15.2 Søknad til styret

Skriflig søknad med kart over parsellen og målsatt skisse over plassering, målsatte tegninger med beskrivelse, vindusplassering, takmaterialer osv. for nybygg, ombygging, utvendig endring og påbygg sendes styret. Søknad må også sendes styret dersom tiltaket gjelder plattinger/hellelegging, drivhus, espalier/levegg, uteplass og skifting av vinduer og lignende.

Søknaden skal vise byggets plassering på parsellen, med avstand til parsellgrensene. Ved nybygg skal alle sider på fasaden vises. Ved forandringer/tilbygg skal de fasadene som er berørt tegnes.

Søknaden skal være skriftlig, og sendes til styret, som skal behandle søknaden så raskt som mulig, og innen 3 uker.

Skriflig bekreftelse på godkjenning fra berørte naboer skal alltid påføres hovedtegningen og må være innhentet før styret behandler søknaden. Eventuelle protester vurderes av styret, som avgjør saken med bindende virkning for begge parter.

Henvisning til allerede eksisterende bebyggelse i Etterstad kolonihager gir ikke rett til å bryte vedtatte byggeregler/forskrifter.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før saken er ferdigbehandlet av styret og eventuelt Plan- og bygningsetaten dersom tiltaket er søknadspliktig.

Parselleierne oppfordres med dette til å ta vare på hagens mangfold, også ved å la det være rom for alle de typer og størrelser av hytter vi har. Interesserte søkere som ønsker stor hytte oppfordres sterkt til ikke å tenke utvidelse av enhver mindre hytte, men heller søke på en av de større.

§ 15.2 Behandling av byggesøknad og søknad om oppføring av installasjoner

Det til enhver tid sittende styret er tillagt myndighet til å godkjenne søknader i alle bygge- og endringsaker for Etterstad kolonihagers hytter. Det vil derfor påhvile styret et ansvar for å praktisere

Formatted: Font: (Default) Times New Roman, Norwegian (Bokmål)

disse reglene etter sunt skjønn og med forståelse for de ulikheter som parsellene og andre forhold tilsier.

Styret skal behandle søknader så raskt som mulig, og senest innen tre uker. Byggekomiteen behandler byggesaker etter oversending fra styret. Byggekomiteens innstilling leveres deretter styret.

Etter at styret har avgjort at byggesøknaden er i tråd med byggereglene i hagen, må parselleier avklare om tiltaket også er søknadspiktig etter plan- og bygningsloven, gjennom å kontakte Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE). Det er parselleier som bærer kostnader knyttet til avklaring og eventuell søknad, og som har ansvaret for å følge opp de formelle forpliktelsene mot PBE. Relevant dokumentasjon fra PBE må sendes til styret før søknaden endelig godkjennes.

§ 15.3 Gjennomføring av godkjent tiltak

Når man søker og får innvilget bygging/riving mv. må arbeidet gjennomføres innen to år. Blir arbeidet utsatt utover dette må man søke styret på nytt. Riving skal ikke utføres før nybygg er godkjent.

§ 15.4 Byggeperiode for nybygg og større bygningsmessige endringer

Bygging av nye hytter og større endringer og utbedringsarbeider som krever omfattende arbeid, med mye støy og lignende, skal skje utenfor sesongen, som er 01.05 – 30.09. Styret kan gi dispensasjon. Mindre vedlikehold av hytter kan foregå i sesongen, så sant det ikke er til sjenanse for naboer. Ved større endringer som krever omfattende arbeid, med mye støy og lignende, skal arbeidet legges utenfor sesongen.

Parsellene bør være ryddet for bygningsmaterialer og lignende før sesongstart.

15.5 Byggekomiteens oppfølging av byggesaker

Når byggetillatelse er gitt av styret skal byggekomite følge opp saken, og gi tilbakemelding til styret om:

Kontroll av hjørner før byggestart.

Kontroll av høyde på råbygg før innkledning (både nybygg og tilbygg).

Kontroll av vindusstørrelser og plassering.

Kontroll av ferdig bygg.

Alle byggesaker skal følges opp via et oppfølgingsskjema for bygging. Utbygger er selv ansvarlig for at byggesaken følges opp ved utfylling og signering av skjema. Utbyggers kopi settes i hyttetoka og følger hytta.

15.6 Sluttmelding

Når et godkjent tiltak er gjennomført skal sluttmelding sendes til styret.

15.7 Oppfølging av ulovlig utført arbeid

Ulovlig utført arbeid kan kreves fjernet eller endret i henhold til det som eventuelt er godkjent. Ved overdragelse av parsellen kan styret stille krav om at den nye eieren blir pålagt å foreta utbedringer i henhold til vedtatte byggeregler. Dette tas det i så fall hensyn til ved taksering.

Ved grove brudd på retningslinjer for byggesaker kan styret gi varsel om oppsigelse.

§ 15 Byggevirksomhet i hagen

Formatted: Font: (Default) Times New Roman, 10 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: (Default) Times New Roman, 11 pt, Not Bold, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font: (Default) Times New Roman, 11 pt, Not Bold, Font color: Custom Color(47;84;150), Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font: (Default) Times New Roman, 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

§ 15.1 Generelt

Etterstad kolonihager har byens minste parseller. Sammen med kravet til bevaring av dyrkbart areal setter dette snevre grenser for hvilken bebyggelse som kan tillates. I henhold til Norsk Kolonihageforbunds vedtekter må medlemmene søke styret i sin kolonihage om tillatelse til å foreta alle former for byggearbeid på sin parsell. Bygging uten tillatelse kan føre til varsel om oppsigelse.

§ 15.2 Byggesøknad og søknad om oppføring av installasjoner

Det til enhver tid sittende styret er tillagt myndighet til å godkjenne søknader i alle bygge- og endringsaker for Etterstad kolonihagers hytter. Det vil derfor påhvile styret et ansvar for å praktisere disse reglene etter sunt skjønn og med forståelse for de ulikheter som parsellene og andre forhold tilsier. Byggekomiteen behandler byggesaker etter oversending fra styret. Byggekomiteens innstilling leveres deretter styret.

Ved nybygg/riving av hytter må søknad først behandles og godkjennes av styret i Etterstad Kolonihager før søknad sendes Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune for endelig godkjenning. Det skal søkes om alle typer bygg, utvendige endringer, oppføring av installasjoner og andre typer endringer på hytte eller i tilknytning til denne. Dette gjelder også plattinger/hellelegging, drivhus, espalier/levegg og lignende. Søknaden skal være skriftlig, og sendes til styret, som skal behandle søknaden så raskt som mulig, og innen 3 uker. Søknaden skal vise byggets plassering på parsellen, med avstand til parsellgrensene. Ved nybygg skal alle sider på fasaden vises.

Ved forandringer/tilbygg skal de fasadene som er berørt tegnes. Søknaden skal være godkjent av berørte naboer før den behandles av styret.

—Det skal være minimum 1 meter mellom hytteveggen (evt. bodens/installasjonens ytre vegg) og parsellgrensen.

—Ved tvil om parsellgrense avgjøres dette av styret ved en evt. ny oppmåling.

—Parsellene bør være ryddet for bygningsmaterialer og lignende før sesongstart.

—Riving skal ikke utføres før nybygg er godkjent.

Styret kan gi dispensasjon fra disse maksimalgrenser i særskilte tilfeller. En god regel i et grønt miljø er å la naturen ordne opp med en tiltrengt skjerm mot naboens sitteplass. En sitteplass med heller med gress rundt glir godt inn i det grønne. En plattning kan utgjøre en nivåforskjell og vil skille seg ut som et fremmedelement, samtidig som det er en installasjon som låser disponeringen av dyrkbart areal i større grad enn heller gjør. I tillegg kommer en skjønnsmessig vurdering av hvert enkelt tilfelle hvor parsell-leieren ønsker å bygge på eller bygge nytt. Når man søker og får innvilget bygging/riving mv. må arbeidet gjennomføres innen to år. Blir arbeidet utsatt utover dette må man søke styret på nytt. Parsell-leierne oppfordres med dette til å ta vare på hagens mangfold, også ved å la det være rom for alle de typer og størrelser av hytter vi har. Interesserte søkere som ønsker stor hytte oppfordres sterkt til ikke å tenke utvidelse av enhver mindre hytte, men heller søke på en av de større.

For søknadskjema: Se vedlegg

§ 15.3 Byggeperiode for nybygg og større bygningsmessige endringer

Bygging av nye hytter skal skje utenfor sesongen, som er 01.05—30.09. Styret kan gi dispensasjon. Mindre vedlikehold av hytter kan foregå i sesongen, så sant det ikke er til sjenanse for naboer. Ved større endringer som krever omfattende arbeid, med mye støy og lignende, skal arbeidet legges utenfor sesongen.

§ 16 Retningslinjer for byggekomiteens arbeid

Byggekomiteen er en rådgivende instans for styret, og får søknader oversendt fra styret. Komiteen vurderer hver byggesak på bakgrunn av innsendte tegninger/byggesøknad, befarung på parsellen og samtaler med utbygger. Byggekomiteen skal vurdere en søknad om endring, påbygg eller nybygg etter kriterier som:

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Sjenanse for nabo.

Lysforhold på naboens parsell (dyrkingspotensiale).

Lysforhold på egen parsell (dyrkingspotensiale).

Spesielle forhold vedrørende eksisterende bebyggelse, f.eks bevaringsverdi i forhold til hagens historie -og særpreg.

Vurdere langsiktig virkninger for nåværende og framtidige naboer.

Byggekomiteen bidrar til å sikre at vi ikke mister de av hyttene som har størst historisk eller estetisk verdi, og ellers vurderer saker utfra § 17 i Etterstad kolonihagers driftsregler. Byggekomiteen legger etter behov fram forslag til endringer i byggeforskriftene i § 17 for styret.

Endrede byggeforskrifter vedtas på årsmøtet, som en del av hagens driftsregler.

§ 16 Retningslinjer for byggekomiteens arbeid

~~Byggekomiteen er en rådgivende instans for styret, og får søknader oversendt fra styret. Komiteen vurderer hver byggesak på bakgrunn av innsendte tegninger/byggesøknad, befaring på parsellen og samtaler med utbygger. Byggekomiteen skal vurdere en søknad om endring, påbygg eller nybygg etter kriterier som;~~

~~–Sjenanse for nabo.~~

~~–Lysforhold på naboens parsell (dyrkingspotensiale).~~

~~–Lysforhold på egen parsell (dyrkingspotensiale).~~

~~–Spesielle forhold vedrørende eksisterende bebyggelse, f.eks bevaringsverdi i forhold til hagens historie -og særpreg.~~

~~–Vurdere langsiktig virkninger for nåværende og framtidige naboer.~~

~~Byggekomiteen bidrar til å sikre at vi ikke mister de av hyttene som har størst historisk eller estetisk verdi, og ellers vurderer saker utfra § 17 i Etterstad kolonihagers driftsregler. Byggekomiteen legger etter behov fram forslag til endringer i byggeforskriftene i § 17 for styret. Endrede byggeforskrifter vedtas på årsmøtet, som en del av hagens driftsregler.~~

§ 16.1 Oppfølging av byggesaker

Når byggetillatelse er gitt av styret skal byggekomite følge opp saken, og gi tilbakemelding til styret om:

~~–Kontroll av hjørner for byggestart.~~

~~–Kontroll av høyde på råbygg for innkledning (både nybygg og tilbygg).~~

~~–Kontroll av vindusstørrelser og plassering.~~

~~–Kontroll av ferdig bygg.~~

~~Alle byggesaker skal følges opp via et oppfølgingskjema for bygging. Utbygger er selv ansvarlig for at byggesaken følges opp ved utfylling og signering av skjema. Utbyggers kopi settes i hytteteka og følger hytta.~~

~~Ved grove brudd på retningslinjer for byggesaker kan styret gi varsel om oppsigelse.~~

§ 17 Byggeforskrifter

§ 17.1 Hytte

Maksimum utvendig grunnflate er 28 kvm inkludert utvendig bod. Største tillatte høyde er 4,00 meter fra terrenget. Hytta skal fundamenteres på lecablokker, pilarer el.l. Kledningen skal være trepanel.

§ 17.2 Uteplass

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 13 pt, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 13 pt, Norwegian (Bokmål)

To tredeler av parsellen skal være dyrkbart område. Hytte og uteplass, inkludert bod og platting/sitteplass skal ikke overstige en tredel av parsellen. Gangvei fra port til hytte skal ikke medregnes i bebygg areal. Det skal tas hensyn til naboene ved plassering av fast uteplass.

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

En god regel i et grønt miljø er å la naturen ordne opp med en tiltrengt skjerm mot naboens sitteplass. En sitteplass med heller med gress rundt glir godt inn i det grønne. En platting kan utgjøre en nivåforskjell og vil skille seg ut som et fremmedelement, samtidig som det er en installasjon som låser disponeringen av dyrkbart areal i større grad enn heller gjør. I tillegg kommer en skjønnsmessig vurdering av hvert enkelt tilfelle hvor parselleieren ønsker å bygge på eller bygge nytt.

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

§ 17.3 Redskapsbod, skap og veksthus

Formatted: Norwegian (Bokmål)

Bod eller skap skal stå inntil hyttevegg. Boden skal være maks 2 kvm grunnflate med takbelegg el.l. som på hytta. Det er kun tillatt med en bod pr. parsell. Det er tillatt å anlegge drivhus etter søknad. Dette må imidlertid stå i forhold til hytte, parsellens størrelse og naboens bebyggelse. Berørte naboer skal underskrive søknaden om drivhus. Dersom drivhuset ikke brukes etter hensikten (tas i bruk som lager el.l.), kan styret pålegge parselleier å ta ned drivhuset.

Formatted: Font: 13 pt, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

§ 17.4 Avstand til parsellgrense

Formatted: Norwegian (Bokmål)

Det skal være minimum 1 meter mellom hytteveggen (evt. bodens/installasjonens ytre vegg) og parsellgrensen. Ved tvil om parsellgrense avgjøres dette av styret ved en evt. ny oppmåling.

Formatted: Font: 13 pt, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

§ 17.5 Espalier

Formatted: Norwegian (Bokmål)

Det kan søkes til styret om å sette opp espalier eller levegg. Dette må stå i forhold til hytte, parsellens størrelse og naboens bebyggelse, se for øvrig § 17.4. Et espalier skal ikke være tett og ikke overstige 1,50 m høyde og 2,00 m lengde.

Formatted: Font: 13 pt, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

§ 17.6 Oppsetting av gjerder

Formatted: Norwegian (Bokmål)

Hver parsell-leier har ansvar for oppsetting av gjerde/skille mot syd. Dette kan ikke være høyere enn 50 cm. Oppsetting av høye gjerder eller espalier regnes som bygningsmessig endring, og skal godkjennes av berørte naboer og godkjennes av styret.

Formatted: Font: 13 pt, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Font: 11 pt, Font color: Auto, Norwegian (Bokmål)

§ 17.1 Hytte

Maksimum utvendig grunnflate er 28 kvm inklusiv utvendig bod. Største tillatte høyde er 4,00 meter fra terrenget. Hytta skal fundamenteres på lecablokker, pilarer el.l. Kledningen skal være trepanel.

§ 17.2 Uteplass

Two tredeler av parsellen skal være dyrkbart område. Hytte og uteplass, inkludert bod og platting/sitteplass skal ikke overstige en tredel av parsellen. Gangvei fra port til hytte skal ikke medregnes. Det skal tas hensyn til naboene ved plassering av fast uteplass.

§ 17.3 Redskapsbod, skap og veksthus

Bod eller skap skal stå inntil hyttevegg. Boden skal være maks 2 kvm grunnflate med takbelegg el.l. som på hytta. Det er kun tillatt med en bod pr. parsell. Det er tillatt å anlegge drivhus etter søknad. Dette må imidlertid stå i forhold til hytte, parsellens størrelse og naboens bebyggelse. Berørte naboer skal underskrive søknaden om drivhus. Dersom drivhuset ikke brukes etter hensikten (tas i bruk som lager el.l.), kan styret pålegge parsell-leier å ta ned drivhuset.

§ 17.4 Espalier

Det kan søkes til styret om å sette opp espalier eller levegg, dette må stå i forhold til hytte, parsellens størrelse og naboens bebyggelse, se for øvrig § 15.2. Slik søknad skal inneholde skriftlig uttalelse fra berørte naboer. Naboens uttalelse skal tillegges vekt i styrets behandling av søknaden. Et espalier skal ikke være tett og ikke overstige 1,50 m høyde og 2,00 m lengde.

§ 17.5 Byggesøknad

Søknad med kart over parsellen og målsatt skisse over plassering, målsatte tegninger med beskrivelse, vindusplassering, takmaterialer osv. for nybygg, ombygging, utvendig endring og påbygg sendes styret (gjelder også uteplass og skifting av vinduer). Skriftlig bekreftelse på godkjenning fra berørte naboer skal alltid påføres hovedtegningen. Eventuelle protester vurderes av styret, som avgjør saken med bindende virkning for begge parter. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før styrets skriftlige godkjenning foreligger. Henvisning til allerede eksisterende bebyggelse i Etterstad kolonihager gir ikke rett til å bryte vedtatte byggregler/forskrifter. Ulovlig utført arbeid kan kreves fjernet eller endret i henhold til det som er godkjent.

Ved overdragelse av parsellen kan styret stille krav om at den nye eieren blir pålagt å foreta utbedringer i henhold til vedtatte byggregler. Dette tas det i så fall hensyn til ved takstering.

§ 17.6 Oppsetting av gjerder

Hver parsell-leier har ansvar for oppsetting av gjerde/skille mot syd. Dette kan ikke være høyere enn 50 cm. Oppsetting av høye gjerder eller espalier regnes som bygningsmessig endring, og skal godkjennes av berørte naboer og godkjennes av styret.

§ 18 Regler for beplantning og hagestell

Parsellen skal nyttes til pryd- og kjøkkenhage (jf. fellesvedtektene § 9.5).

§ 18.1 Trær

Skogstrær, større frukttrær eller andre høytvoksende trær er ikke tillatt (jf. fellesvedtektene § 9.5). Trær må holdes nede ved beskjæring og ikke overstige 4,00 meter. Dispensasjon kan gis av styret. Styret kan påby beskjæring og eventuelt fjerning av syke trær (jf. fellesvedtektene § 9.5).

Felling av trær er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Grener skal ikke henge over på naboparsell og fellesekk.

Det er ikke tillatt for medlemmer å beskjære trær på andres parseller uten samtykke fra eier, eller godkjenning fra styret.

§ 18.2 Hekk og beplantning mot naboen

Hekken tilhører kolonihagens fellesområde og skal i hekkens underkant ikke overstige 40 cm utenfor portstolpen og ikke være høyere enn 90-100 cm. Den enkelte parsell-leier er ansvarlig for å luke under hekken og fram til midten av gangveien, samt å klippe hekken i henhold til pålegg.

Høy beplantning inntil naboens parsell kan kun være på parsellens sydside (mot Ekeberg), slik at den ikke skygger. Høyde på planter ved gjerde/naboskille må ikke overstige 1,20 m. Tvister bringes inn for styret som har endelig avgjørelsesmyndighet.

§ 18.3 Ugress

Rotgress i parsellen skal fortløpende fjernes, for å unngå spredning. Dette omfatter blant annet skvallerkål og åkervindel. Annet ugress skal fjernes før det setter frø.

§ 18.4 Nedfallsfrukt

Frukt og bær i hagen dyrkes for å komme til nytte. Kolonister som ikke har anledning til å bruke alt selv, bør gi andre anledning til å høste. All nedfallsfrukt må fjernes fortløpende.

§ 18.5 Kompostering

Kompost må anlegges på forsvarlig måte, slik at den ikke er til sjenanse for naboer og forbipasserende. I åpne binger kan kun hageavfall komposteres.

Formatted: Font: (Default) Times New Roman, Not Bold, Norwegian (Bokmål)

Formatted: Space After: 0 pt, Line spacing: single

§ 18.6 Etterstad kolonihage er en giftfri hage

Det er forbudt å bruke kjemiske plantegifter og salt i kolonihagen. Som parsell-leiere forvalter vi verdifull jord som generasjoner etter oss skal bruke. Denne jorda skal være fri for salt og kjemiske plantegifter.

Styret kan etter søknad godkjenne bruk av plantegift til behandling av spesielt krevende ugress. Slik behandling er siste utvei, og kan bare godkjennes etter rådføring med fagfolk. Eventuell godkjent bruk av plantegifter må gjennomføres av profesjonelle.

§ 19 Bruk av parsellene

§ 19.1 Botid og sesong

Botid i hagen er fastsatt i kolonihagens leiekontrakt med Oslo kommune, og varer fra 1. april til 31. oktober. Parsellen kan brukes hele året, men hytta kan ikke bebos utenfor botiden uten skriftlig tillatelse fra styret.

Sesongen varer fra 1. mai til 30. september. I denne perioden skal porten være åpen for besøkende på dagtid.

§ 19.2 Bruk av parsellene og deltakelse i kolonihagen

(Jf. fellesvedtektene § 9.3.)

Medlemmene skal bruke og til enhver tid holde sin parsell og hytte velstelt og i pen og ordentlig stand.

Det forutsettes aktiv og jevnlig bruk av parsellen og at medlemmet deltar i det fellesskap som kolonihagen er ment å være. Manglende/lite bruk og tilstedeværelse over tid, uten at det er meldt fra til styret og begrunnet med særskilte forhold, vil kunne bli ansett som mislighold av leieavtalen. Kolonistene skal melde inn gjennomført vedlikehold av hyttene til styret. Innsendt informasjon er tilgjengelig for styret, byggekomite og takstkomite, i tillegg til kolonisten selv.

Bygg- og takstkomiteene har anledning til å undersøke vedlikeholdet av hyttene på oppdrag fra styret. Kolonistene skal gi tilgang til hytta når disse komiteene kommer på varslet besøk. Kolonistene og styret får skriftlig tilbakemelding om komiteenes vurdering og anbefalte tiltak. Styret kan pålegge tiltak ved alvorlige mangler.

§ 19.3 Framleie og utlån

(Jf. Fellesvedtektene § 9.4.)

Fremleie er ikke tillatt. Det er tillatt å låne ut parsell med hytte i kortere perioder. Utlån for mer enn 14 dager må forhåndsgodkjennes av styret. Som hovedregel gjelder at søknad om utlån utover én driftssesong ikke innvilges.

§ 19.4 Vinterbo

Etter skriftlig tillatelse fra styret, kan inntil tre hytter være bebodd utenom botiden. Opphold kan ikke innvilges for samme hytte eller kolonist to påfølgende vintre.

Søknad om vinterbo sendes styret innen 15. august. Styret skal gi skriftlig svar innen en måned. Dersom det er færre enn tre søkere som oppfyller kravene innen fristen, kan styret godkjenne søknader som kommer inn senere.

Formålet med å tillate vinterbo er at det føres tilsyn med hagen utenfor sesong. De som får godkjent vinterbo har derfor et særlig ansvar for å holde tilsyn med hagen som helhet og rapportere uregelmessigheter til styret. Styret utarbeider rutiner for dette.

§ 20 Brannvern

Alle hytter skal ha godkjent brannslukkingsapparat, og minimum 1 - en - røykvarsler. Det er hytteeiers ansvar å skaffe dette utstyret, og bruker av hytta er ansvarlig for vedlikehold slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Det er forbud mot bruk av åpen ild i hagen. Forbudet gjelder på parsellene og fellesområdene. Dette gjelder bruk av bålpanne og åpen ild i peis og lignende. Unntak er opptenning av kullgrill.