



Information, rekommendationer och ordningsregler för vår trivsel i Orrhammars Tomtägare- och Samfällighetsförening

Fastställd av Styrelsen den 19 augusti 2024

Innehållsförteckning

Sida

Allmänt	3
Två föreningar	3
Ansvarsområden	3
Avgifter	3
Föreningsstämma	4
Motioner/Skrivelser	4
Val	4
Valberedning	4
Styrelse	5
Möten	5
Kvartersindelning/Kvartersvärdar	5
Städdagar	5
Tomtmark	5
Avverkning/Trädfällning	6
Bryggor	6
Fastigheter/Byggnader	6
VA-anläggning (Vatten och avlopp)	7
Trafik	7
Vägar	7
Belysning	7
Ägarbyte/Försäljning	7
Båtar	8
Fiske	8
Badplatser	8
Fyrverkerier	8
Grönområden	9
Gångvägar/Promenadstråk	9
Hemsida	9
Tennisbana	9

Allmänt

Vi boende på Orrhammar har ett gemensamt ansvar för områdets skötsel och utveckling. I denna skrift beskrivs hur vi valt att arbeta för allas bästa och vilka regler som gäller för dig som medlem och ägare av en fastighet i vårt område.

Vår förhoppning är att denna skrift skall vara medlemmarna till hjälp när frågor uppkommer om hur man skall göra och vart man kan vända sig med frågor som rör boendet på Orrhammar. Vi har försökt att inte komma med pekpinna, men vissa regler måste vara lite formella och det vi tagit beslut om gäller naturligtvis alla. Dessa regler utgår ifrån våra stadgar, stämmobeslut samt förtydliganden av styrelsen.

Tillsammans skapar vi trygghet, trivsel och gemenskap i vårt fina område!

Vi vill att Orrhammar fortsättningsvis ska vara ett fint och attraktivt område för befintliga medlemmar, nya medlemmar och besökare.

Två föreningar

Formellt sett så finns det två föreningar som hanterar våra gemensamma nyttigheter inom Orrhammar. Dels en samfällighetsföreningen, Orrhammars Tomtägar- och samfällighetsförening, och dels en ideell Tomtägarförening, Orrhammars Tomtägarförening. Samfällighetsföreningen har kommit till efter en lantmäteriförrättning och ansvarar för i princip alla gemensamma nyttigheter inom Orrhammar såsom vägar, bad- och båtplatser mm.

Tomtägarföreningen tillkom ursprungligen för att dels hantera VA-anläggningen som då tillhörde föreningen men som nu tagits över av kommunen och dels det formella ägandet av föreningens mark, allmänningar etc. Numera finns denna ideella förening kvar av rent praktiska skäl som ägare till vår gemensamma mark och tillhörande byggnader Orrhammar 1.1 och 1:286.

Dessa båda föreningar samförvaltas med gemensam styrelse, årsmöte och ekonomi. Medlemskapet i båda föreningarna följer av att man är lagfaren fastighetsägare inom Orrhammars byggplaneområde. Båda föreningarnas stadgar återfinns på hemsidan och är i möjligaste mån likalydande och samordnade.

När vi nedan nämner ”föreningen” avses de båda samförvaltade föreningarna.

Ansvarsområden

Vilka som ansvarar för vad inom styrelsen i föreningen kan ni se på vår hemsida www.orrhammar.com

Avgifter

Föreningen debiterar tomtavgift/medlemsavgift som fastställs av årsstämman, samt i förekommande fall avgift för båtplats, hyra av förråd/lokal och lokal. Dessa avgifter aviseras av föreningen. Det är viktigt att betalning sker senast på förfallodag. Den tomtägare som inte betalt tomtavgift eller någon annan avgift debiteras påminnelseavgift.

Tomtägare som inte betalt tomtavgift äger ej heller rätt att rösta vid föreningens årsmöte.

De avgifter vi betalar går till driften av området, våra vägar och utvecklingsprojekt. Tomtägareavgiftens storlek bestäms på föreningens årsmöte.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma, årsstämma, är föreningens högsta beslutande organ. På årsstämman skall verksamhet och ekonomi för det gångna året redovisas, revisorernas granskningsutlåtande delges, samt beslut om ansvarsfrihet för styrelsen fattas.

Mötet fastställer sedan budget och verksamhetsplan för det kommande året. Därefter väljs de som skall utgöra styrelse, revision och valberedning.

Stämman är också den enda beslutande instans som kan besluta om stadgeändring. Om stadgar måste ändras skall beslut fattas på två av varandra följande stämmor. Delta därför på våra stämmor, som i regel hålls den andra söndagen i juni.

Föreningens verksamhetsår är den 1 april till den 31 mars, så kallat brutet räkenskapsår.

Motioner/Skrivelser

Som medlem i vår förening har du rätt att komma med förslag till styrelse och årsstämman.

Till styrelsen kan man skicka skrivelser löpande under verksamhetsår. Styrelsen tar sedan upp frågan och fattar beslut.

Motioner skrivs och ställs till årsstämman. Styrelsen bereder inkomna motioner och lämnar förslag till stämman hur den bör behandlas. En motion kan avslås, anses besvarad eller bifallas efter det att den debatterats på årsmötet. Motioner kan alltså inte ändras eller förhandlas till ny innebörd på årsmötet utan i sådana fall krävs en ny motion. I stadgarna framgår när en motion skall vara inlämnad till stämman.

Val

Medlemmarna väljer på årsstämman styrelse, revisorer och valberedning. Valen görs växelvis på två år. Detta för att inte alla i en styrelse skall behöva ersättas samma år.

Valberedning

Valberedningen väljs på årsstämman. Dessa personer är mycket viktiga för föreningens fortsatta verksamhet. Som medlem är det viktigt att man föreslår namn till ledamöterna i valberedningen, gärna under hela året men i god tid innan årsmötet.

Då har valberedningen förhoppningsvis ett brett urval av kandidater att arbeta med inför årsmötet

Styrelse

Antal styrelseledamöter bestäms av årsstämman och följer föreningens stadgar.

Ansvarsområden fördelas inom styrelsen och till dem som styrelsen utser. Ordförande väljs på årsmöte, liksom ledamöter.

Ansvarsområden fördelas inom styrelsen vid konstituerande möte efter årsmötet.

Styrelsen är föreningens verkställande organ för tiden mellan årsmötena.

Möten

Föreningens styrelse sammanträder normalt en gång per månad. Antalet möten kan variera beroende på vilka frågor och ärenden som behöver handläggas.

Kvartersindelning/Kvartersvärdar

För att underlätta skötsel och skapa gemenskap mellan oss boende är området uppdelat i 13 områden. I varje område finns 1-2 kvartersvärdar. Kvarteren har på detta sätt en möjlighet att påverka hur man vill ha det i sin närmaste omgivning.

Kvartersvärdarna är en kontaktlänk mellan styrelsen och medlemmarna. Beträffande kvartersindelning se hemsidan.

Städdagar

Under året anordnas 2 gemensamma städdagar inom varje kvarter, där alla bidrar efter förmåga till skötseln av vår gemensamma mark och anläggningar. Inbjudan till dessa dagar görs av kvartersvärdarna.

Dessa dagar skall ses som ett komplement till det löpande underhållet och där fokus ligger på åsikter från de som bor i området. Det är ett utmärkt tillfälle att träffas och umgås med sina grannar och diskutera frågor som kan främja trivseln i det egna området.

Det är viktigt att alla ställer upp och det finns en uppgift för alla.

Tomtmark

Om vi alla har en god skötsel av våra tomter ökar både värdet och trivseln i hela området.

Tomtgärens ansvarar för att den egna tomten sköts på ett tillfredställande sätt så att området i sin helhet upplevs som välvårdat.

Mark belägen mellan tomt och angränsande väg/vägar skall också skötas av tomtägaren. Detta innefattar dikesrenar och grönytor som skall klippas och trimmas samt att avlägsna sly. I området mellan tomtgräns och väg skall inte buskar eller staket placeras eftersom detta utrymme måste vara tillgängligt för dikning och annan ledningsdragnings.

I det fall vägtrumma finns vid infart åligger det tomtägaren att tillse att denna fungerar och vid behov rensa densamma.

Det är inte tillåtet att på tomten förvara bilar som är ur bruk eller andra typer av material som kan skada miljön, inte heller bedriva verksamhet som kan strida mot gällande miljölagstiftning eller detaljplan. Om så sker har styrelsen anmälningsplikt till miljömyndighet.

Avverkning/Trädfällning

Föreningens styrelse utser en ansvarig för skötseln av vår skog och mark.

Avverkning på allmän mark måste alltid beslutas i dialog med den som utsetts som ansvarig av styrelsen. För att underlätta för dig som fastighetsägare kan du kontakta någon av kvartersvärdarna. Dom tar sedan frågan vidare för beslut.

Avverkning på egen mark/tomt är upp till varje ägare att själv besluta. Samråd med dina grannar om det uppstår tveksamheter för att undvika missförstånd. Se också till att arbetet utförs på ett säkert sätt eller av entreprenör med kunskap och försäkring om något skulle gå fel.

Bryggor

Vårt område har en detaljplan som tar bort strandskyddet men i stället noga reglerar hur bryggor mm får anordnas. I praktiken innebär det en reglering som motsvarar strandskydd. Det betyder också att området är tillgängligt enligt allemansrätten. Tomtmark är undantaget från allemansrätten Syftet med dessa regler är att långsiktigt trygga förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv såväl på land som i vatten. Det är därför det finns restriktioner mot uppförande av byggnader och andra anläggningar.

Så gott som alla stränder inom Orrhammar ligger på föreningens mark. Vid dessa stränder finns våra gemensamma bad- och båtplatser. Det finns också äldre bryggor som nyttjas av tomtägare. Dessa befintliga bryggor har av hävd accepterats.

Med andra ord får nya bryggor och andra anläggningar endast byggas och förvaltas av föreningen.

Fastigheter/Byggnader

Föreningen äger och förvaltar våra gemensamma fastigheter, Orrhammar 1:1 (allmänningar, vägar, ängar och skog) och 1:286 (marken vid ladugården och båthuset). och därtill hörande byggnader. Föreningen hyr ut delar av byggnaderna till bland annat förvaring för våra medlemmar.

VA-anläggning (Vatten och avlopp)

Föreningen har tidigare ägt och skött driften av egen va-anläggning. Anläggningen har sedan 2022 övergått till Sörmlands Vatten och de sköter nu drift och underhåll samt fakturerar för vattenförbrukning.

Tomtägaren ansvarar för all utrustning inom tomtgräns.

Trafik

Generellt gäller 40 km/h som högsta tillåtna hastighet. Det finns skäl till detta och det är av största vikt att dessa regler respekteras. Det finns både barn och djur i området som vistas på och vid sidan av våra vägar.

Terrängkörning med motorfordon är generellt förbjuden i svensk lag.

Respektera dessa regler så slipper föreningen bekosta farthinder eller vidta andra åtgärder.

Vägar

Föreningens vägar sköts i huvudsak på entreprenad. Föreningen tillser att vägarna är tillgängliga hela året och sköter plogning och sandning vintertid.

Löpande underhåll sker vid behov.

Vid frågor kontakta ansvarig, se hemsidan www.orrhammar.com

Belysning

De belysningsarmaturer som finns i området längs våra vägar ägs och underhålls av föreningen. Meddela ansvarig om något fel uppstår eller om armaturerna skadats.

Det åligger tomtägaren att se till att träd och grenar vid den egna tomten inte växer in i armaturerna och därmed skymmer ljuset från dessa.

Ägarbyte/Försäljning

Som medlem och tomtägare är man skyldig att anmäla ägarbyte till föreningen. Det åligger säljaren att ombesörja att så sker. I anmälan skall framgå, namn, adress, telefonnummer och mailadress till den tillträdande. Anmälan skall göras senast 10 dagar från försäljningsdatum och skall förutom ovanstående innehålla tillträdesdag.

Eventuella ekonomiska överlåtanden av säljarens medlemsavgift och eventuellt andra avgifter till föreningen, skall lösas mellan säljaren och köparen före tillträdesdagen. Om föreningen saknar betalning för tid före tillträdesdag faktureras den som vid faktureringsdagen var ägare till fastigheten.

Båtar

Båtar och andra flytetyg skall vara märkta med tomtnummer. Det är förbjudet att förankra båtar, kanoter, bryggbåtar annat än på anvisad och hyrd plats. Föreningen tillhandahåller båtplatser vid därför avsedda bryggor. En kö för båtplats finns, kontakta ansvarig vid behov av plats.

Innan anskaffning av bryggbåt skall styrelsen kontaktas för anvisande av lämplig förankringsplats.

Det är inte tillåtet att överlåta båtplats vid försäljning av fastighet. Båtplatsen sägs automatiskt upp vid avflyttning.

Omärkta båtar och båtar som förtöjts längs våra stränder kan forslas bort och förvaras av föreningen. Vinterförvaring skall ske på angivna uppläggningsplatser eller på egen tomt.

Fiske

Det är tillåtet att fiska inom det område som tillhör föreningen. Föreningens fiskevatten framgår av karta på hemsidan. Det är förbjudet att fiska från land, bryggor eller båt vid våra badplatser. Fiske med nät är heller inte tillåtet.

Fiske får ske genom mete och kastspö.

Möjlighet finns också att fiska kräftor. Vid detta fiske skall användas kräftmjärdar som hyrs ut av föreningen. Även fiske med håv får göras från strand. Alla andra redskap eller egna burar är förbjudna.

Badplatser

Föreningen ansvarar för våra tre bad. Dessa är Stora Badet vid tennisbanan, Lilla Badet i Åtorpsviken samt Badet vid Stockfjärden. Vid dessa badplatser får inte hundar medfölja. Särskild hundbadplats finns väster om stora badet

De bryggor, omklädningsrum och övrig utrustning som finns sköts av föreningen/kvarteren.

För allas trivsel är det viktigt att vi lämnar baden som vi vill att de skall vara när vi kommer. Det är alltid lättare att bära hem medtagna flaskor och annat skräp än att bära dit.

Om man upptäcker brister eller något som gått sönder kontakta ansvarig.

Vid samtliga badplatser är det förbjudet att fiska, både från bryggorna och från båt. Detta av säkerhetsskäl då det är lätt att göra sig illa på krokarna som fastnat i botten eller på revar som flyter runt i vattnet.

Fyrverkerier

Fyrverkerier är förbjudna rent allmänt och kräver särskilda tillstånd. Inom vårt föreningsområde gäller naturligtvis detta. Respektera dessa regler och tänk på såväl brandrisk som våra fyrbenta vänner.

Grönområden

För våra allmänna grönområden har styrelsen det övergripande ansvaret. Alla boende har dock ett gemensamt ansvar att ta hand om och värna de olika miljöer vi har till vårt förfogande.

En långsiktig plan för skötsel och utveckling av vårt fina område har utarbetats av styrelsen. Den tar hänsyn till de olika karaktärer naturen har och syftar till att utveckla såväl promenadvägar som att avverka på ett fackmannamässigt sätt.

Sly skall röjas och hålla området öppet och tillgängligt, allt för att höja värdet av vår vistelse i området.

Planen syftar också till att upprätthålla artrikedomen både vad avser djur som växter. Skötsel av vissa utvalda grönytor sköts för tillfället av Samhall.

Gångvägar/Promenadstråk

Föreningen satsar medvetet på att upprätthålla och utveckla våra promenadstråk. Dessa sköts av föreningen och till viss del vid särskilda arbetsdagar med hjälp av tomtägare.

Hemsida

Föreningen har en hemsida där information om området finns tillgänglig för alla. Besök gärna sidan med jämna mellanrum för att hålla dig uppdaterad om vad som händer på Orrhammar.

www.orrhammar.com

Tennisbana

Föreningen har en tennisbana belägen vid Stora badet. Medlemmar kan fritt nyttja tennisbanan när den är ledig.

/ Styrelsen