

Verksamhetsberättelse för OSSF Samfällighet 2015

Styrelse

Styrelsen var 2015 fulltalig, med 5 ledamöter och 2 suppleanter. Bemanningen hade justerats av under 2014, samt godkändes genom röstning på årsstämman mars 2015.

Styrelsen är nöjd med nuvarande bemanning, men konstaterar att:

- a) Styrelsens kassör **Leith Al Kuba** har meddelat att han inte kan fortsätta med åtaganden som kassör
- b) Revisorer suppleant **Paul Hamacher** har erbjudit att byta roll med Leith för verksamhetsår 2016

Styrelsen och Valberedningen ser detta som en smidig ändring i ansvarsfördelningen, för att lösa behovet av en ny kassör, utan att tappa varken bemanning, tid eller erfarenhet.

Förslag presenteras och beslutas på nästa årsstämma.

Om någon medlem har intresse för någon av funktionerna i styrelsen, är denne välkommen att anmäla sig (eller lämna förslag/synpunkter) till någon i styrelsen.

Övergripande om styrelsens huvudsakliga ansvar och uppgifter:

- a) Inhämta synpunkter och underlag från medlemmar, myndigheter, leverantörer och grannföreningar
- b) Driva problemlösande och utvecklande projekt med/åt ovan nämnda intressenter och kravställare, inom ramen för budgeterat utrymme, uppnår så många specificerade mål som möjligt, utan att nödvändigtvis höja medlemmarnas månadsavgifter
- c) Löpande rapportera problem, lösningar, status och resultat inom styrelsen samt till berörda parter
- d) Ekonomisk och juridisk styrning och uppföljning
 - a. Avgifter: Samfällighet, Vatten, Renhållning, Gräsklippning, Snöröjning, Garageplatser, Tele/Data/TV, Lekplatser, Grönytor, Gångvägar samt annat extraordinärt
 - b. Kundreskontra: Medlemmars avgifter, betalningar, avbetalningsplan, Inkasso förhandlingar mm
 - c. Leverantörsreskontra: Leverantörer, förhandling, kravställning, uppföljning, attest osv
 - d. Kostnads- och behovsrelaterad prioritering av uppdrag

Styrelsen har under 2015 haft 9 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie årsstämma, en Extra Årsstämma (om Comhem) samt ca 35 upphandlings-, projekt-/leverantörmöten med intressenter, kravställare och leverantörer.

Största och mest omfattande insatser/projekt utförda 2015:

- a) Gångfartsområde (lagförändring och skyltning)
- b) Lekplatser (Ny redskap)
- c) Centralfläkt (Renoverad)
- d) Comhem (Förnyad avtal med bättre innehåll och priser)
- e) Ny trappa vid västra slänten (bakom nedre kvartersgården)
- f) Hemsida (www.orionsodra.se)
- g) Juridiska och Rättsliga kontroller och åtgärder

Dessa uppdrag (projekt) samt övriga löpande ansvarsområden presenteras vidare nedan.

Styrelsen har under flera år och ofta till personlig uppoffring accepterat att driva flera omfattande och för samfälligheten betydelsefulla utvecklingsprojekt.

Vicevärd:

Lantmäteriet, Fastum och ansvariga för närliggande Gemensamhetsanläggningar har påpekat att kontroll, kvalitet och ekonomi blir bättre när samfälligheter tillsätter en fokuserad och dedicerad tjänst (oftast kallad Vicevärd och oftast ålagt ordförande). Tjänsten skall säkerställa tillgänglighet och minska behovet av externa resurser (som ofta har begränsat intresse och är onödigt dyra), för projektansvar, planering, leveranser och arbetsledning. Tjänsten skall maximera utfall och kvalitet samt minimera kostnader.

Styrelsen har föreslagit ordförande Kenny till tjänsten. Kenny har accepterat tjänsten för 2016 och tills vidare, förutsatt att det tas emot positivt på årsstämman. Tjänsten skall ge hög tillgänglighet, men baseras på 3 dagar per månad, och utvärderas och specificeras årligen av styrelse och revisorer.

Stadgar

Befintliga stadgar är mycket gamla. Tidigare styrelser har sagt att dessa måste uppdateras/anpassas till mera aktuella förhållanden. Styrelsen har påbörjat arbetet.

P.g.a. rättsliga komplikationer som uppstod under 2015, har styrelsen nödgats granska stadgar, avtal, protokoll samt övriga dokument från 1982 och framåt, från arkiv internt, hos flera berörda gemensamhetsanläggningar samt hos Lantmäteriet.

Ansvar, befogenheter, rättigheter och skyldigheter mellan medlemmar, stämma och styrelse måste förtydligas på modern och enkel svenska, så att beslutsvägar inom samfälligheten är förstådda, förankrade och accepterade av alla medlemmar.

Styrelsen fortsätter att konsultera nämnd dokumentation, Fastum, Lantmäteriet och vid behov jurist under 2016, för att ytterligare säkerställa bästa möjliga förståelse och bruk av regler, lagar och förvaltningspraxis.

Sopstationer

Tack vare lite smarta affärer 2014 kunde **avfallsavgiften sänkas med 118kr/månad**, men, p.g.a. dålig skötsel (användning) var vi tvungna att höja igen med 62kr/månad 2015 (till totalt 172kr/månad).

Missbruk orsakar mycket **otrevligt extra manuellt arbete** internt, och **onödiga kostnader** för extra tömningar under året. Extra tömningar beställs alltid mellan jul och nyår.

Kommunen hotar om ytterligare höjning om inte OSSF medlemmar **sorterar matavfall** bättre

Tvättning av Sopkärlen:

Uppdraget har tillsynes haft gott resultat, varför avtalet får löpa vidare 2016

Priset har gått upp för 2016, men samfälligheten klarar **prishöjningen** utan att höja avgiften till medlemmarna.

Andra utvärderingar som pågår:

- a) Förhandling om större och/eller flera kärl har pågått med Kommunen under 2014 - 2015 (större kärl är billigare att tömma än flera små). Ett större kärl (ändrat från 1,3 kbm till 3 kbm) har testats på Neptunusbacken, med gott resultat
- b) Lås har på förslag av medlemmar monterats, men inte fungerat. Beslut har tagits att lås på kärlen inte är värt kostnaden för reparation och underhåll

Bilar, Trafik och Parkering

Majoriteten som flyttar hit är barnfamiljer som vill ha ett barn-/djurvänligt och riskfritt område, utan bilar, avgaser och buller inom området.

Missbruk av friheten att få köra på området för lastning/lossning, har lett till stort missnöje och irritation, varför en lagändring har genomförts.

Gångfartsområde:

Planering och progress i ett tungt och komplicerat men dedicerat projekt har presenterats på de två senaste årsstämmorna och har implementerats maj 2015.

Skyltar, stolpar och markarbete (vid samtliga in-/utgångar till området) har kosta ca 50 000kr, men övervakningen är kostnadsfritt.

Samfällighetsavgiften påverkas inte.

Medlemmar som vill **anmäla felparkeringar** skall anmäla till **Sigtuna Kommun Parkeringsövervakningen 08-591 261 53**. Karta och övrig information finns på **OSSF hemsida, www.orionsodra.se**.

Medlemmar måste **ringa själva**, för att övervakningen skall **komma igång ordentligt**. Nya lagen utvärderas under 2015-2016.

Parkering på gatan:

Det finns för- och nackdelar med tekniken från EasyPark, men huvudmålet är att hålla vår betal-parkering fri från långvarig uppställning av ex. vis. avställda skrotbilar, husvagnar, släpkärror mm. Upplägget har fungerat utmärkt, varför upplägget får löpa vidare.

Avtal värt numera ca **30 000kr/år** har årligen omförhandlats med Kommunen. Avtalet avser skolans rätt att nyttja våra betal-parkeringar på dagtid. P.g.a. skolans nya byggnader, kommer vi ev. att tappa den inkomsten under 2016.

Inkomstbortfallet bör inte påverka **samfällighetsavgiften** under 2016.

Gästparkering vid Gula garagen:

Gästparkeringen vid Gula garagen är återigen 4 platser. Platserna är "**Hyrda**" till oss, och får nyttjas av **våra gäster**, i upp till **12 timmar**. Detta missbrukas av både medlemmar och externa obehöriga, varför ytterligare förhandlingar behöver inledas med Mobile Park och kommunen, för att se hur vi kan skydda våra gäst-platser.

Ytor för **flera gäst-parkeringar** diskuteras, och kan delvis vara klar för inplanering under 2016. Det finns säkert många uppfattningar om detta, varför förslag om lämpliga ytor välkomnas från medlemmarna.

En **omfattande kostnad** beräknas, varför åtgärd skall förankras, budgeteras och beslutas på stämma.

Fastigheter

Avtal med **MDBS** och **Bravida** löper vidare, även om billigare och/eller bättre alternativ alltid undersöks.

Kvartersgårdar:

Kvartersgårdarna har löpande renoverats och utrustats invändigt och utvändigt efter behov.

Hus 43 (övre kvartersgården):

Hus 43 är utrustad för mindre middagar och möten. Motion från några medlemmar är att även utrusta för övernattnings.

Styrelsen har sökt och åkt runt för att hämta möbler/inredning enligt följande:

- a) Nya möbler **utan kostnad** till samfälligheten (soffa, bord, stolar, lampor)
- b) Gardiner och mattor har köpts från IKEA

Kostnadsfria **TV-kanaler**, **Bredband** och **tele**, skall ingå i senaste avtalet med Comhem, men har inte installerats ännu.

Kvar att anskaffa för övernattnings är **bäddar** och installation av **dusch**. Styrelsen avvaktar visat intresse innan resterande investeringar genomförs.

Hus 165 (nedre kvartersgården):

Hus 165 är utrustad för större aktiviteter.

Styrelsen har sökt och åkt runt för att hämta möbler/inredning enligt följande:

- a) Ny skinnssoffa **utan kostnad**
- b) Gardiner har köpts från IKEA och Kyl/Frys har köpts från El Giganten

Kostnadsfria **TV-kanaler**, **Bredband** och **tele**, ingår i senaste avtalet med Comhem.

Centralfläkt till Garagen:

Fläkten som driver utsuget från båda stor-garagen har under en tid låtit mycket illa. Risken att den snart skulle skära har konstaterats. Prisförslag för större utbyte och ombyggnad har erhållits på ca 106 000kr inkl. moms.

Styrelsen bedömde att vi inte hade råd nu med en så omfattande ombyggnad, och valde en billigare/enklare åtgärd tillsvidare.

Vår revisor **Fredrik Dalvik**, som har relevant yrkeskunskap, erbjöd att arbetsleda en intern insats, vilket utfördes för ca 7 000kr inkl. arbete, transporter och reservdelar.

Stora Garagen:

Sedvanlig service av garageportar, -dörrar (och lås) och -sändare/-mottagare utförs löpande.

Tillbehör för **bättre backup** av koder har anskaffats och installeras under 2016.

Invändig vård/renovering:

- a) Målning invändigt diskuteras, men projektet är mycket omfattande och skjuts på framtiden
- b) Utbyte av armaturer diskuteras, men projektet är mycket omfattande och skjuts på framtiden
- c) Högttrycksstädning av tak, väggar och golv har testats med gott resultat och planeras efter behov
- d) Våt-sopning av golven har körts regelbundet och planeras till vår-städningarna

Utvändig vård/renovering:

- a) Täthet och dränering på garagetaken diskuteras, men kostnaden är oklar om vi kan motivera
 - a. Projektgruppen har inte presenterat tillräckligt övertygande underlag
 - b. Projektet är mycket omfattande och skjuts på framtiden
- b) Portarna som servar ca 150 bilar är mycket gamla
 - a. Med löpande underhåll skall dom fungera några år till
 - b. Blästring och målning av storgaragens portar planeras för 2016
- c) Renovering av yttervägg (med paneler) mot gatan (runt portarna) planeras för 2016 och/eller 2017
- d) Renovering av yttervägg (med paneler) vid västra och södra dörrar planeras för 2016 och/eller 2017

Gula Garagen:

Kostnad för utbyte av garageportarna (8 platser) har undersökts. Kostnaden beräknas bli ca 200 000kr. Beroende på typ av port som kan installeras, kan ytterligare kostnader för förstärkning av garagets tak och vägg tillkomma.

Några portar har reparerats internt (utan kostnad), enligt önskemål från berörda medlemmar.

Gungor och lekplatser

Defekta delar av gungor har under 2013 och 2014 succesivt monterats bort, och offerter har begärts från externa parter för omfattande utbyten av hela gungställningar mm.

Med hänsyn till säkerhet för barnen samt även försäkringsrisk för samfälligheten, har majoriteten av uppdragen köpts från auktoriserade leverantörer. Detta är något dyrare, men påverkar inte **samfällighetsavgiften**

Enklare uppdrag har utförts internt samt av våra billigare leverantörer. Kvar att utföra är trappor, sandlådor, div markarbeten osv. runt lekplatserna, vilka planeras under 2016 och 2017.

Trappor

Flera trappor har renoverats eller bytts ut helt senaste åren. Trasiga räcken har bytts ut efter behov på ett flertal platser inom området.

Största projektet 2015 var trappan i slänten bakom nedre kvartersgården. Det är en helt ny och kraftig trappa med räcke (enl. önskemål). Den är nedsänkt i marken för att smälta in i miljön och inte störa snö aktiviteter för barn.

Brunnar/försänkningar

Samtliga brunnar på alla gångvägar runtom på området har besiktigats och åtgärdats. Under 2015 har ytterligare brunnar i olika grönområden visat sig ha problem, som kommer att åtgärdas under 2016.

Utebelysning

Det har även i år kompletterats med nya ytterlampor på platser som medlemmar har önskat. Utöver det har flera armaturer servats/reparerats eller bytts.

En ansvarig har tillsatts 2014 för löpande kontroll och ev. byte av glödlampor, vilket har fungerat mycket bra.

Ett mål är att samtliga kvicksilver lampor succesivt byts ut till LED.

Markarbeten – Sommar och Vinter

Avtal har förlängts med MDBS, och andra bolag har förhandlats med och testats, med varierande resultat.

Då styrelsen upplever gradvis att kvaliteten sjunker och kostanden ökar, kan vissa leverantörsbyten snart bli aktuella. Vi byter inte leverantör nu, men vi är redo för ett snabbt byte om det behövs.

Ett företag från området har under 2015 anlåtats för markarbeten och uppställning av Containers vid städdagar, vilket känns bra och löper vidare tillsvidare.

Markarbeten – Sommar:

Buskar, träd och gräsmattor:

Borttagning av taggbuskar runtom lekplatser mm har fortgått och utbytt mot gräsmatta. På tur är, utöver slänten mellan 175-191, även grönytor längs garageuppfarterna och längs Oriongatan.

Träd:

Flera träd har fälts på flera ställen runtom på området (en del åt medlemmar mot självkostnadsersättning och en del gemensamma).

Göran och **Lena Häggsjö** i hus 61 har löpande (självmant) putsat och trimmat grönytor längs gången bakom gula garagen, vilket har hjälpt till att hålla snyggt och ljust, utan kostnad till samfälligheten.

Markarbeten – Vinter:

Alla **husägare** skall **skotta utanför sitt hus** (gärna även en liten extra del av gångvägen).

Vid begränsat snöfall kan detta vara tillräckligt underhåll, för att **slippa onödiga kostnader** för extern plogning. Även vid större snöfall, kan husägarnas skottning bidra till förminskad kostnad, då plogbilens arbete kan bli något mindre omfattande.

Snöröjning:

Styrelsen försöker att planera snöröjning så att det ger bästa effekt, dock till lägsta möjliga kostnad. Medlemmar får gärna skicka synpunkter och förslag till info@orionsodra.se

Sandning sker med salt-blandad sand, i samband med varje plogning.

Halkbekämpning:

Flera nya lådor med sand har placerats på platser som förra årsstämman efterfrågade.

Nytt och väsentligt mer effektiv och prisvärd metod för kontroll och påfyllnad av lådor har integrerats i samband med plogningsarbetet.

Medlemmar kan/bör ta en skopa salt/sand till extra hala platser, för att minska behovet av extern insats, till **onödig kostnad**.

Se karta på hemsidan som visar var plogning/skottning sker, samt var lådor med saltblandad sand har placerats.

Städdagar (samt löpande behov under året)

Kravet på medlemmars arbetsinsatser (skottning, gräsklippning, rensning i buskar, reparationer mm) har minskats kraftigt efter beslut 2013 att inköpa mer extern kraft. De uppdrag som medlemmar ändå utför, uppskattas mycket, då det bidrar till en positiv samvaro/stämning och håller ner externa insatser och kostnader.

Styrelsen tar vara på kompetensen inom området genom att i första hand söka samarbeten med personer och företag från området, i syftet att stärka relationer, sänka priser, öka kvalitetsmedvetande, samt även skapa en känsla av gemensamt ägarskap, värde och ansvar.

Containers:

Ny uppställning testades under 2015 med gott resultat, och fortsätter tillsvidare

- a. Flera, fast mindre containers, ger något mer volym och bättre närhet till medlemmarna
- b. Färre skador på vissa grönområden
- c. Bättre sorteringsmöjlighet (men ej tillvaratagen)

Trots flera år av försök med olika upplägg med informationsbrev, skyltar osv, så fungerar inte sorteringen.

2015 övergav vi försöken att hålla ner kostnaden genom sortering och har beställt enbart containers för Blandat Avfall. Priset är ändå det vi betalar p.g.a. innehållet, men utan straffavgifterna.

Garagen:

Högtrycksspolning av tak, väggar, golv och stolpar samt även maskinell våt-sopning av golven har testats, med gott utfall. Beslut om 2016 kan tas på stämman.

Städningen förutsätter samarbete mellan 2 externa bolag (arbetskraft, utrustning och bemannad sugbil) samt medlemmar som ställer upp på att hjälpa till med högtrycksarbeten.

TV, Bredband och Tele

Vid årsstämman mars 2014 efterfrågades styrelsens engagemang avseende Fiber.

Vid ordinarie och extra Årsstämma 2015 presenterade Styrelsen:

- a) Förhandling med flera alternativa leverantörer fick ner priset för nytt fibernät från ca 21 000kr per hus till ca 7 500kr per hus
- b) Förhandling med Comhem om både kommunikationssätt, infrastruktur samt även olika abonnemangsformer för TV, Bredband och Tele gav kraftiga rabatter på telecom tjänsterna

Båda stämmorna röstade enhälligt för:

- a) Avstå helt från kostnad för installation av fiber (trots bara 7 500kr per hus)
- b) Ta vara på närmare 50 % prissänkning för samtliga telecom abonnemangen via Comhem, via redan inköpt/installerad nätverk

OSSF Websida:

OSSF hemsida har under våren 2015 sjösatts, med avsikt att förse medlemmar med snabb, smidig och tillförlitlig access till information, formulär osv, rörande betydelsefulla saker inom samfälligheten.

www.orionsodra.se

Hemsidan har en hel del nyttig information, om projekt, bilar, försäljning (ägarbyte) osv. Medlemmar rekommenderas att titta på hemsidan.

Medlemmar är välkomna med synpunkter och önskemål

OSSF Ordförande

Kenny Ungarelli - 2016 1 Verksamhet 2015 A.docx