

Verksamhetsberättelse för OSSF Samfällighet 2016

Styrelse:

Styrelsen var 2016 fulltalig, med 5 ledamöter och 2 suppleanter. Inför 2016 bytte Styrelsens kassör **Leith Al Kuba** och Revisorer suppleant **Paul Hamacher** roller. Förändringen godkändes genom enhälligt röstning på årsstämman mars 2016.

Styrelsen är nöjd med nuvarande bemanning och ser inget behov för förändring.

Inga förslag till ändring presenteras 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, för att uppnå så många specificerade mål som möjligt (helst utan att behöva höja samfällighetsavgiften)
- 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, El, Försäkring, 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 2016 haft 6 protokollförda styrelsemöten, 6 möten via email och telefonsamtal, en ordinarie årsstämma samt > 30 i upphandlingsprojekt eller med leverantörer, intressenter, kravställare, transportörer osv.

Övriga Uppdragstagare

Det finns flera extra tillsatta tjänster för flera olika behovsområden.

- a) Byten av lysrör och lampor
- b) Kvartersgårdar (skötsel, uppgradering, uthyrning mm)
- c) Web-arbete (IS/IT, nätverk, förvaltning mm)

Det som förändrats under året är:

- a) Tjänst för byten av **lysrör** i garagen kan tack vare investeringen i **LED lysrör** avslutas 2017
- b) Sop-hantering i alla kärlen har tillsatts för att undvika kraftig prishöjning på ca 150kr från kommunen
 - a. Tjänst för **borttagning av felaktiga soppåsar** (ex vis plastpåse mm) från kärl avsedda för enbart **"MATAVFALL"**

Tjänst som kan tillkomma under 2017:

- a) Tömning av papperskorgar och/eller askkoppar (beroende på ev. investering/uppsättning)

Största och mest omfattande insatser/projekt utförda 2016:

- a) Reparation av alla ytter-betongväggar, på båda stor-garagen
- b) Dekor-paneler utanpå samtliga ytterväggar, på båda stor-garagen
- c) Snedsågning av kantstenar på trottoarkanterna nedanför respektive garageinfart
- d) Renovering och utbyten av brunnar och lock
- e) Reparation och utbyte av dagvatten brunn vid hus 161
- f) Inre och yttre reparationer och inredning av kvartersgårdar

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

Stadgar:

Befintliga stadgar är mycket gamla och skulle uppdateras under 2016. Styrelsen har påbörjat arbetet, men har inte lyckats hitta aktiva medarbetare till en aktiv arbetsgrupp. Arbete fortsätter under 2017.

Dom uppdaterade/moderniserade stadgarna måste beröra ansvar, befogenheter, rättigheter och skyldigheter mellan medlemmar, stämma och styrelse, på enkel och rak svenska, så att övergripande syften, målsättningar och beslutsvägar inom samfälligheten är förstådda och accepterade av alla.

Leverantörer och Kostnader:

Avtal med **MDBS** löper vidare, även om priserna sakta höjs per år. Billigare och/eller bättre alternativ undersöks, men **MDBS** upplevs som mycket breda, snabba och kunniga, varför ett byte bör motiveras väl.

Avtal med **Bravida** finns kvar, men utnyttjas ej. **Bravida** har inte kunnat leva upp till våra förväntningar, varför ny leverantör för VVs har kontrakterats. **Radiator** har kontrakterats under 2017, och erbjuder nedsatta nettopriser till **OSSF** styrelse samt även våra medlemmar. Mer kommer att specificeras bland "leverantörer" på hemsidan.

Johnssons Glasmästeri kontrakterades för utbyte av sönderslaget fönster på nedre kvartersgården. **JGM** lämnar 20% rabatt till **OSSF** styrelse samt även våra medlemmar. Mer specificeras bland "leverantörer" på hemsidan.

Vatten – Sigtuna kommun: höjer årligen priset på vatten

- Vattenavgiften för 2017 **måste höjas** från 19kr till **24kr/kb** (del av samfällighetsavgift)

Avfallshantering – Sigtuna kommun: höjer årligen priset på avfallshanteringen

- Sopavgiften för 2017 behöver **INTE höjas** nu, men vi **avvaktar utvecklingen** under året

Telecom – Comhem: höjer årligen priset på drift/support för **OSSF** infrastrukturen

- Avgift för 2017 **måste höjas** från 108kr till **113kr** (skall vara del i samfällighetsavgiften)

- Påverkar inte abonnemangsavgifter för bas-paket mm

Fastum Ekonomisk Förvaltning: höjer årligen alla priser

- Avgift för 2017 **måste höjas** med **8kr** (del av samfällighetsavgift)

Reparationsfond: påverkas av alla leverantörer som årligen höjer sina priser

- Avgift för 2017 **måste höjas** med **2kr**

Summa månatliga höjningar 2017 är enligt ovan **65kr/månad/hus**.

Övriga kontrakterade leverantörer återfinns på hemsidan.

Sopstationer:

Kommunen höjer samtliga priser med ca 4%. Styrelsen bedömer att medlemmars **avgift för sopor** inte behöver höjas nu, men återkommer senare under året om det behövs.

Missbruket orsakar mycket **otrevligt extra manuellt arbete** internt, och **onödiga kostnader** för extra tömningar och städningar under året.

Missbruk kan vara:

- a) Plastpåsar i kärl för matavfall
- b) Annat än hushållssopor i kärl för hushållssopor
- c) Soppåsar utanför kärlen
- d) Annan bråte, möbler, kartonger mm mm mm, utanför kärlen

Kommunen hotar om **ytterligare höjning** (med ca 150 000kr/år) om inte **OSSF** medlemmar **sköter detta bättre**, vilket kommer att påverka samfällighetsavgiften kraftigt.

Tvättning av Sopkärlen:

Uppdraget har tillsynes haft gott resultat, varför avtalet får löpa vidare 2017. Priset har gått upp för 2017, men samfälligheten klarar **prishöjningen** utan att **samfällighetsavgiften** till medlemmarna påverkas.

Extra tömningar beställs alltid mellan **jul** och **nyår**.

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 om Gångfartsområde har genomförts.

Gångfartsområde:

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**.

Nya lagen har utvärderats under 2015-2016. resultatet av utvärderingen är att det hjälper, men kunde vara bättre.

Medlemmar måste **ringa själva**, för att övervakningen skall **fungera ordentligt**.

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.

Q-Park har köpt **Mobil Park**, och vill ta bort **Easypark**, mot att sätta upp p-automat (mynt).

- a) P-automat togs tidigare bort pga. vandalisering
- b) Varken leverantör eller **OSSF** ville bekosta flera reparationer/utbyten

Styrelsen beslöt att **Q-Park** får gärna sätta upp en p-automat igen, men

- a) **Easypark** får inte tas bort
- b) Samtliga servicekostnader för automaten får bekostas av **Q-Park**

Externa hyresgäster – parkering på gatan:

Avtalet med skolan kan komma att upphöra, varpå vi tappar 30 000kr/år i parkeringsavgifter.

Inkomstbortfallet skall förhoppningsvis inte påverka **samfällighetsavgiften** under 2017. Alternativa intäktsmöjligheter undersöks.

Gästparkering vid Gula garagen:

Gästparkeringen vid Gula garagen missbrukas av både medlemmar och externa obehöriga, varför ytterligare förändringar har genomförts under 2016, för att skydda våra gäst-platser.

Villkor för att inte få böter:

- a) Ny skyltning igen, för gäster (boende och besökande)
- b) Max 12 timmar
- c) Tillstånd erfordras

Flera P-Platser: (Se även "Gula Garagen" nedan)

- d) Fasta P-Platser
 - a) Förslag skall presenteras för skapande av 4 nya fasta p-platser
 - b) Arbetet ingår i större renoveringsprojekt för gula garagen (utbyte av samtliga garageportar)
 - c) 4 gäst-platser försvinner
- e) Gäst Platser
 - d) Förslag skall presenteras för skapande av 8 nya gäst-platser
 - e) 4 platser ersätter borttagna platser och 4 platser är nya

En **omfattande kostnad** (ca 435 000kr) beräknas, varför åtgärd skall förankras och beslutas på stämma.

Kostnaden skall kunna hanteras utan att påverka **samfällighetsavgiften**.

Fastigheter och Anläggning:

Kvartersgårdar: Har löpande utrustats och renoverats invändigt och utvändigt efter behov

Hus 43 (övre kvartersgården):

- a) Har utrustats för mindre middagar och möten
- b) Har enligt beslut på stämma även utrustats för övernattnings
 - a. Typ lägenhets-möblering
 - b. Soffa som kan sovas på
 - c. Två portabla sängar har införskaffats
 - d. Alla får ta med sig egna sängkläder, handdukar osv
- c) Dusch har diskuterats, men det blir en större investering som vi avvaktar med

Obs att ägande av hus 43 måste klargöras, innan större investeringar utförs.

Hus 165 (nedre kvartersgården):

- a) Har utrustats för större aktiviteter (barnkalas, mindre fester osv)
- b) Samtliga tak- och väglampor har bytts ut
- c) Spotlights har installerats
- d) Plattsärm har installerats (enkel ljud finns att boka)
- e) Stuprör har renoverats
- f) Skador i norra fasaden har nöd-åtgärds, samt repareras ytterligare under 2017

Comhem TV-kanaler och **Bredband** är tillgängliga i båda kvartersgårdarna (utan kostnad för samfälligheten).

Stora Garagen:

Sedvanlig service av garageportar, -dörrar (och lås) och sändare/mottagare utförs löpande. Tillbehör för **bättre backup** av koder har anskaffats och installerats under 2016.

Invändig vård/renovering:

- a) Målning invändigt har diskuterats, men projektet är mycket omfattande och skjuts på framtiden
- b) Utbyte av armaturer har diskuterats, men avslås pga ny teknik med **LED lysrör**
- c) Besiktningsman har undersökt sprickor i väggar och tak, men ser inte omedelbart behov av större åtgärd
- d) Högtrycksstädning av tak, väggar och golv har testats med gott resultat och planeras efter behov
- e) Våt-sopning av golven har körts regelbundet och planeras till vardera vår-städning

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
 - c. Nytt beslut tas under 2017
- b) **Portarna** som servar ca 150 bilar är mycket gamla
 - a. Med löpande underhåll skall dom fungera några år till
 - b. Blåstring och målning av storgaragens portar har utförts enligt föregående stämmobeslut
- c) Brister i **yttrebetongen** har renoverats (lappats) efter behov
- d) Renovering av yttervägg med **paneler** runt portar, dörrar och fönster har enligt stämmobeslut utförts till 90% av garagen, och avslutas under våren 2017

Gula Garagen:

Användarna av gula garagen har begärt att samtliga garageportar byts ut. Kostnad för utbyte av garageportarna (8 platser) har uppskattats under 2015 till ca 200 000kr. Beroende på typ av port som kan installeras, kan ytterligare kostnader för förstärkning av garagets tak och vägg tillkomma.

Pga stort behov av flera extra fasta p-platser samt även flera gäst-platser, har styrelsen presenterat till några av användarna en större helhetslösning, vilket kommer att presenteras på nästkommande årsstämma.

Samfällighetsavgiften behöver inte höjas för detta.

Gungor och lekplatser:

Defekta delar av gungor mm har under 2013 och 2014 succesivt reparerats eller bytts ut, och en större renoveringsprojekt utfördes 2015.

Enklare uppdrag har utförts internt samt av våra billigare leverantörer, även under 2016:

- a) Sanden har enligt önskemål av barnfamiljer bytts ut i samtliga sandlådor.
- b) Sandlådan vid hus 225 har enligt önskemål tagits bort och ersatts av gräsmatta.

Kvar att utföra i den större uppgraderingsinsatsen är:

- a) Trappa vid rutschkanan på södra lekplatsen
- b) Sargen runt gungorna, på alla lekplatser
- c) Div markarbeten och borttagning av taggbuskar mm
- d) Utjämning av slänt och anpassning av marknivåer mellan lekplats och hus 123 – se markarbeten

Trappor:

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

Enligt önskemål av olika medlemmar kommer följande att ske under 2017:

- a) Handtaget till trappan vid södra trappan bakom garaget skall bytas mot rundstav, som beräknas vara mer greppvänligt för medlemmar mer begränsad rörelseförmåga. Detta bör betraktas som test, för att utvärdera om det kan vara styrande för kommande renoveringar.
- b) Trappan vid slänten vid hus 245 skal renoveras/bytas, på samma sätt som den i stora slänten bakom nedre kvartersgården.

Brunnar:

Samtliga brunnar på alla gångvägar runt om på området har besiktigats och åtgärdats. Under 2015 har ytterligare brunnar i olika grönområden visat sig ha problem, vilka har åtgärdats under 2016.

Brunn vid hus 161 har körts på av tyngre fordon. Brunnen har knuffats ur sitt läge och delvis gått sönder.

Radiator fick uppdraget att:

- a) Gräva upp brunnen, byta ut nödvändiga delar och återställa brunnen och marken runt omkring
- b) Byta ut och/eller skruva fast div brunnslock, här och där på området

Ute-Belysning:

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

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

Ett mål är att samtliga kvicksilver lampor succesivt byts ut till LED, vilket är på god väg.

Extra ordinära El-arbeten under 2016:

1. Byte av kontaktorer för styrning av belysning i övre resp. nedre stor-garagen
2. Byte av kontaktorer för styrning av ute belysning till hus 61-71, 73-83, 93-103 och 105-115

Se även el arbeten i nedre kvartersgården

Markarbeten – Sommar och Vinter:

Olika 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 och 2016 anlåtats för gräv- och markarbeten och uppställning av Containers vid städdagar, vilket känns bra och löper vidare tillsvidare.

Markarbeten – Sommar:

Buskar, träd och gräsmattor:

Flera träd har fälts på flera ställen runtom på området (en del åt medlemmar mot självkostnadsersättning och en del gemensamma). Borttagning av taggbuskar runtom lekplatser mm har fortgått och utbytts mot gräsmatta.

Olika behov:

- a) Slänten mellan 175-191, när boende, entreprenör och styrelse enats om behov, utförande och kostnad
- b) Grönytor längs garageuppfarterna och längs Oriongatan bör rensas
- c) Träden vid husen 157, 211 och 213 skall trimmas ner till ca 60%

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 manuell skottning och plogning kan bli något mindre omfattande.

Snöröjning:

Styrelsen försöker att planera snöröjning så att det ger bästa effekt, till lägsta möjliga kostnad. För att minska kostnader, bedöms fr fall till fall, om kvälls- och helgarbete kan undvikas.

Medlemmar får gärna skicka synpunkter och förslag till info@orionsodra.se, så anpassar styrelsen snöröjning, halkbekämpning och erforderliga kostnader till medlemmarnas önskemål.

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

Halkbekämpning:

Flera lådor med sand finns på samtliga platser som medlemmar har efterfrågat.

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 grönområden

Vi har konstaterat att sortering av avfall i olika containers, inte fungerar. Sedan 2015 beställer vi enbart containers för blandat avfall.

Priset är högra per tömning, men ändå inte mer än om vi drabbas av ett flertal straffavgifter.

Garagestädning:

Högtrycksspolning av tak, väggar, golv och stolpar samt även maskinell våt-sopning av golven har testats, med gott utfall. Beslut om 2017 kan tas på stämman.

Städning med högtryck förutsätter samarbete mellan 2 externa bolag (arbetskraft, utrustning och bemannad sugbil) samt medlemmar som ställer upp på några timmars arbete.

Pga begränsat intresse för detta arbete, satsar vi på externa resurser, dock helst inte mer än vart femte år.

TV, Bredband och Tele:

Vid årsstämman mars 2014 efterfrågades styrelsens engagemang avseende Fiber.

Drift och support för infrastruktur (coax kabel nätverk) index regleras varje år. Samfälligheten följer inte höjningen varje år, men i år måste vi höja **samfällighetens** avgift från 108kr/mån till 113kr/mån.

Bas-paketet som vardera medlemmen betalar 203kr/mån för, höjs inte. Övriga individuella paket påverkas inte.

Bas-paket avser Bredband 100/10, ca 30 analoga och digitala kanaler, samt tillgång till IP telefoni, inkl. obegränsad tillgång till samtliga tv tjänster via valfri smart-media, i alla rummen och i hela landet.

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 - *OSSF Verksamhet 2016 2017 A.docx*