

Verksamhetsberättelse för OSSF Samfällighet **2017**

Styrelse:

Styrelsen var **2017** fulltalig, med 5 ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen är nöjd med nuvarande bemanning, men konstaterar att en suppleant avgår, p.g.a. flytt. Inga förslag till operativ ändring presenteras för närvarande.

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. Alla i styrelsen återfinns under www.orionsodra.se "styrelse".

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 ärenden mm
 - c. **Leverantörsreskontra:** Leverantörer, förhandling, kravställning, uppföljning, attest osv
 - d. Kostnads- och behovsrelaterad **prioritering** av uppdrag

Styrelsen har under 2017 haft 11 protokollförda styrelsemöten, 7 förankringsmöten via email/telefon/SMS, en ordinarie årsstämma samt >18 upphandlings-/projektmöten med myndighet, leverantörer, kravställare, transportörer, samt även ett antal medlemmar, avseende varierande interna ärenden.

Fasta Uppdrag: (extra tillsatta tjänster för olika behovsområden)

- a) Kvartersgårdar (skötsel, uppgradering, uthyrning mm)
- b) Web-arbete (IS/IT, telekom/nätverk, hemsida), övervakning, förvaltning, uppdatering mm
- c) Kontroll och byte av ute-lampor på fastställda platser
- d) Kontroll och byte av lysrör i båda garagen lades ner under 2017, efter utbyte till LED lysrör
- e) Övergripande översikt, kontroll, utförande av anläggningens allmänna/dagliga behov

Fasta Uppdrag som etablerats under året:

- a) Tömning av 4 papperskorgar (utvärderas för beslut om flera papperskorgar)
- b) Tömning av 4 askkoppar (utvärderas för beslut om flera askkoppar)
- c) Sop-hantering för alla kärlen, för att undvika kraftig prishöjning på ca **150 000kr/år**
 - a. Manuell borttagning av ex vis **plastpåsar** mm), från kärl avsedda för enbart "**MATAVFALL**"

Största och mest omfattande insatser/projekt utförda **under 2017:**

- a) Kompletterande dekor-paneler utanpå ytterväggar, på båda stor-garagen
- b) Asfaltering av körbanor och skyddsteknik (till portar) framför respektive garageinfart
- c) Asfaltering av långa gångvägen från övre plattan till övre sopkärlen (bakom gula garagen)
- d) Renovering/höjning av stentrappa mellan övre garaget och gula garagen
- e) Asfaltering vid selekterade behovsområden (runt brunnar, vid dörröppningar mm)
- f) Nya garageportar till samtliga garage (gula garagen), inkl. div el-arbete, konstruktionsförstärkningar mm
- g) Omvandling av Carport gästparkering till extra hyrplatser
- h) Stor ny gästparkering (bakom gula garagen) för ca 6 bilar
- i) Renovering och utbyten av brunnar och lock
- j) Reparation och till viss del utbyte av dagvatten-brunn vid hus 161
- k) Inre och yttre reparationer av kvartersgårdar
- l) Juridisk – Ofrivillig (flerårig) omprövning av gemensamhetsanläggning 21

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

Stadgar:

Styrelsen har påbörjat modernisering/uppdatering av våra stadgar, men har inte lyckats hitta aktiva medarbetare till en effektiv/kompetent arbetsgrupp. Arbetet har inte högsta prioritet, men fortsätter så gott det går, under 2018.

Stadgarna måste beröra ansvar, befogenheter, rättigheter och skyldigheter mellan medlemmar, stämma och styrelse, på enkel och rak svenska, så att övergripande syften, målsättningar, beslutsvägar och kravställningar inom samfälligheten, är förstådda, accepterade och respekterade av alla.

Om medlemmar vill kunna påverka **OMRÅDETS UTSEENDE** (alltså inklusive andras hem, tomter, p-platser osv), måste det bli klart vad majoriteten medlemmar vill/kan/får kräva, enligt lag, samt hur det effektueras.

Leverantörer:

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.

Radiator har ersatt Bravida VVS under 2017, och erbjuder nedsatta nettopriser till **OSSF** styrelse samt även våra medlemmar. Förslag till paketpriser arbetas på, för kommande presentation på OSSF WEB.

Nya leverantörer förhandlas med och testas, för ex vis el, ventilation, värmepumpar, tak mm. Mer specificeras bland "leverantörer" på hemsidan. **MDBS** får inte fortsatt förtroende för våt-sopning av garagen, varför både det och våt-sopningen av gångvägar utförs av annan part.

Leverantörskostnader:

Majoriteten leverantörer höjer sina priser varje år, men tack vare försöken att begränsa inköpen (där möjligt), bra leverantörer, bra planering/projektledning och bra prisförhandling, så beräknas att OSSF **klarar av samtliga höjningar under 2018, utan höjning av medlemsavgifterna.**

Leverantörer som normalt indexreglerar sina priser mellan 3-7% per år:

- a) **Vatten – Sigtuna kommun**
- b) **Avfallshantering – Sigtuna kommun**
 - a. Höjning till medlemmar undviks nu, men **bevakas** under året (pga. ev. fortsatt misskötsel)
 - b. Se "Sopstationer" nedan
- c) **Telecom – Comhem**
 - a. **Infrastruktur** (ligger fr.o.m. 2017 i samfällighetsavgiften)
 - b. **Grundpaket (TV, Bredband, Tele)** (debiteras i månadsavi)
 - c. **Utökningar (kanaler, bredband eller dylikt)** (debiteras mellan Comhem och medlem direkt)
- d) **Fastum Ekonomisk Förvaltning**
- e) **Majoriteten övriga leverantörer**
- f) **Reparationsfond:** påverkas av **alla leverantörer** (ligger i samfällighetsavgiften, fr.o.m. Q2 2018)

OSSF styrelse beräknar att ekonomin 2016-2017 tillåter att **leverantörernas prishöjningar** (normal drift) 2018, kan bäras, **utan höjning till medlemmarna, såvida skötseln av matavfalls-kärlen fungerar.**

Sopstationer:

Missbruk orsakar mycket **otrevligt extra manuellt arbete**, och **kostnader** (extra tömning och städning)

Missbruk brukar vara:

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

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

Tvättning av Sopkärlen:

Både medlemmar och grannar har önskat detta. Uppdraget har haft gott resultat, och löper vidare. Priset höjs för 2018, och ökas ytterligare pga av flera kärl, men OSSF klarar **merkostnaderna**, utan höjning till medlemmarna.

En extra tömning (per hushålls kärl) beställs alltid mellan **jul** och **nyår**. Räcker det?

Bilar, Trafik och Parkering:

Majoriteten som flyttar hit, är barnfamiljer, som vill ha ett barn-/djurvänligt och riskfritt område, utan bilar, avgaser, buller eller sönderkörda staket, brevlådor mm. Bilar får enbart köras in på området, vid lastning och lossning. Stillestånd mer än det, betraktas som "PARKERING", och resulterar i böter.

Gångfartsområde:

Medlemmar som vill **anmäla felparkeringar** skall anmäla till:

- a) Trafikdriftsenheten: 08-597 838 00
- b) E-Post: parkering@sigtuna.se

Karta och övrig information finns på **OSSF hemsida, www.orionsodra.se**. **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 (som har köpt **Mobil Park**), vill dock ta bort **Easypark**, mot ett nytt system/applikation, och en p-automat. Styrelsen beslöt att **Q-Park** gärna får göra det, men

- a) **Easypark** får inte tas bort, tills medlemmar hinner anpassa sig till det nya systemet
- b) Samtliga servicekostnader för p-automaten skall bekostas av **Q-Park**

Externa hyresgäster, till parkering på gatan:

Avtalet med skolan kan komma att upphöra, varpå vi tappar 30 000kr/år i parkeringsavgifter. Inkomstbortfallet skall förhoppningsvis inte påverka **samfällighetsavgiften**. Alternativa intäktsmöjligheter undersöks.

Ny Gästparkering, BAKOM Gula Garagen, under 2017:

Den nya gäst-parkeringen, bakom Gula garagen, rymmer flera bilar än tidigare.

Villkor för att inte få böter:

- a) Gästparkering (boende och besökande)
- b) Max 12 timmar
- c) Tillstånd erfordras

Nya fasta P-platser, under 2017:

- a) Förslag som presenteras/beslutades 2016, för skapande av 4 nya fasta p-platser, har genomförts

Nya Garageportar (gula garagen och carport), under 2017:

- a) 8 nya garageportar (några med motor) har investerats i, för gula garagen
- b) 4 garageportar (avsedda för carport) har avbeställts, p.g.a. tekniska hinder (merkostnader)

Asfaltering Gångvägar mm, under 2017:

- a) Gångväg och anslutningar till renoverad (höjd) trappa har asfalterats
- b) Stentrappa har renoveras/höjs intill ny asfalterad gångväg
- c) Garage-uppfarter och nedgrävda teknikutrustning har asfalterats

Kostnad för nya garageportar, fasta p-platser, ny gäst-parkeringar och asfaltering:

En **omfattande kostnad** (ca 510 000kr) beräknades, men kunde pressas ner till ca 300 000kr, tack vare nyttjande av befintligt material, egna insatser, bra leverantörer och välplanerade volyminsatser/samordningar.

Samtliga renoveringar/investeringar kunde genomföras, **utan höjning** av **samfällighetsavgiften**.

Fastigheter och Anläggning:

Kvartersgårdar:

Har löpande utrustats och renoverats invändigt och utvändigt efter behov under 2017.

- a) Element utbytta
- b) Ventilationssystem besiktigades och rensades

Leverantör föreslog omkonstruktion (till värmepaket), vilket styrelsen utvärderar internt, innan beslut tages.

Stora Garagen:

- c) Sedvanlig service av garageportar, -dörrar (och lås) och sändare/mottagare utförs löpande
- d) Målning av portar och dörrar, som nyligen gjorts, har **saboterats**

Det är önskvärt att föräldrar kontrollerar att barn inte är delaktiga i sabotage, klotter mm, som **drar ner värdet** av vårt område

Invändig vård/renovering:

- a) Målning invändigt har diskuterats, men projektet är mycket omfattande och skjuts på framtiden
- b) Högtrycksstädning av tak, väggar och golv har testats med gott resultat och planeras efter behov
- c) Våt-sopning av golven har körts regelbundet och planeras till vardera vår-städning (ny leverantör)

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. Ny värdering/beslut görs/tas under 2018
- 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 har utförts 2016, men har under 2017, dels **körts på med bil**, och **klottrats** på (onödiga kostnader)
- 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 hösten 2017 och våren 2018

Gungor och Lekplatser:

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

Planerad att utföra under 2018, i den åriga (löpande) uppgraderingsinsatsen är:

- a) Trappa vid rutschkanan på södra lekplatsen
- b) Målning av sidorna av rutschkanan på södra lekplatsen
- c) Sargen runt gungorna, på alla lekplatser
- d) Div markarbeten och borttagning av taggbuskar mm
- e) 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 under 2017 bytts ut, efter behov, på ett flertal platser inom området.

Special hand-reling har konstruerats och monterats på trappan vid södra garageutfarten, åt rörelsehindrade medlemmar. Det värderas, för att bedöma om det är en bra lösning för kommande behov.

Enligt önskemål av medlem, planeras följande, under 2018:

- a) Trappan vid slänten vid hus 245 skall renoveras/bytas, på samma sätt som den i stora slänten bakom nedre kvartersgården

Markarbeten:

Inga större markarbeten har utförts 2017, förutom asfalteringsarbeten som nämns ovan.

Enligt önskemål av medlem, planeras följande, under 2018:

- a) Större omläggning av slänt (inkl. trappa, buskar, träd mm) mellan hus 175 och hus 191, förutsatt ÖK mellan närliggande husen

Markarbeten/Vård:

Olika bolag har förhandlats med, för ev. behov i framtiden. Kontraktet förnyas med **MDBS**, ytterligare ett år.

Markarbeten/Vård – Sommar:

Buskar, träd och gräsmattor:

Flera träd har fälts på flera ställen runt om på området (en del åt medlemmar mot självkostnadsersättning och en del gemensamma). Borttagning av taggbuskar runt om lekplatser mm har fortgått under 2017 och utbytts mot gräsmatta.

Markarbeten/Vård – 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**. Även vid större snöfall, kan husägarna bidra till förminskad kostnad, då inköp av manuell skottning och maskinell plogning kan minskas.

Snöröjning:

Styrelsen försöker att planera snöröjning, så att det ger bästa effekt, till lägsta möjliga kostnad. För att minska kostnader, bedöms från 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.

Halkbekämpning:

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

Bommar:

Flera bommar på området, har reparerats flera gånger under 2017. Bommen vid hus 221 har varit en störning/hinder för boende från hus 199 – 213, och har tagits bort.

Brunnar:

Samtliga brunnar på alla gångvägar runt om på området besiktigas årligen, och åtgärdas efter behov. Under 2017 har ytterligare brunnar i olika grönområden visat sig ha problem, vilka har åtgärdats.

Brunn vid hus 161 har körts på igen av tyngre fordon. Brunnen har knuffats ur sitt läge och delvis gått sönder. Brunnen har grävts upp, vissa delar har bytts ut, och allt har installerats på nytt.

Ute-Belysning:

En ansvarig har tillsatts 2014 för löpande kontroll och ev. byte av glödlampor, vilket har fungerat mycket bra. Även under 2017, har det kompletterats med nya ytterlampor, där medlemmar har önskat. Utöver det, har armaturer servats, reparerats eller bytts.

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

Intern medlem/bolag och/eller externt bolag har anlåtats, beroende på arbete/behov.

Extra ordinära El-arbeten, under 2017:

- a) Service av styrningen för ute belysning till hus 61-71, 73-83, 93-103 och 105-115, samt även några belysningsstolpar. Det visar sig att låset på ett elskåp har brutits sönder, och någon har vridit på flera kontroller.
- b) Nytt lås skall införskaffas, till samtliga el-skåpen, under 2018

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 kvalitetsmedvetandet, samt även skapa en känsla av gemensamt ägarskap, värde och ansvar.

Containers:

Ny uppställning har testades sedan 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 högre per tömning, men ändå inte mer än om (när) 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 för 2018 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.

P.g.a. begränsat intresse från medlemmar, satsar vi på externa resurser, dock helst inte mer än vart femte år.

Juridik:

Det är några allvarliga (oftast komplicerade och tidskrävande) ärenden som uppstår, då och då.

2015 uppstod interna konflikter inom OSSF, avseende rättigheter, skyldigheter och befogenheter, vid uppdateringen av övergripande telekom relaterade avtal, åt samfälligheten.

Lantmäteriet, under 2017 och 2018

Under 2017 och 2018 pågår flera förhandlingar med grann-föreningar och möten hos Lantmäteriet, avseende omprövning av Gemensamhetsanläggning 21 (GA:21).

GA:21 har sedan 1984 inkluderat gemensamma telekom delar, mellan OSSF och andra föreningar på området, men efter OSSF egna investeringar i Comhem 2007, så finns inte längre någon teknisk, avtals eller fysisk beröring mellan OSSF, och någon annan förening, varför OSSF skall kunna bort-kopplas helt från GA:21.

Styrelsen bevakar och påverkar berörda parter, så att OSSF kan utträda från GA:21, så skadefritt som möjligt.

Medlemmar kan följa utvecklingen på hemsidan, under "Stadgar o GA:Dokument". ("Aktuellt" fungerar också ett tag).

Comhem TV, Tele och Bredband:

- a) Är tillgängligt för alla godkända husen
- b) Är tillgängligt för båda kvartersgårdarna (**utan kostnad för samfälligheten**)
- c) Bredband är tillgängligt/under utveckling i garagen, för kommande övervakningssystem (**utan kostnad för samfälligheten**)

Bas-paket avser Bredband >100/10, ca 53 kanaler, varav ca 15 är digitala, 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 www.orionsodra.se skapades 2015, med avsikt att förse medlemmar med snabb, smidig och tillförlitlig access till information, formulär mm, rörande betydelsefulla saker inom samfälligheten.

Medlemmar är välkomna med synpunkter och önskemål

OSSF Ordförande

Kenny Ungarelli - 2018 1 Verksamhet 2017 A.docx