SAMRÅDSMÖTE NR 2 **År 2023**

ANKOM
2023 -10- 19
AB Övikshem

Hyresgästföreningen Gullvivan **AB Övikshem**

Datum: 2023 10-12 **Plats:** Gullvivevägen 2 B

Klockan: 13.00 – 15.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:
Carina Nilsson, ordförande och justerare
Britt-Inger Östman, Leif Östman,
Margareta Solax

Närvarande för Övikshem:
Greger Lindgren, fastighetsvärd, ordförande
Maria Flodin, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:

1.Genomgång av föregående protokoll. Samma frågor som sist. Vi övergår till dagens protokoll.

2. Information: Enligt bifogad bilaga.

3. Parkeringssituationen på området:

Premicares parkeringsplatser behöver flyttas då Gullvivan är i behov av dessa p-platser.

- Det finns idag för få parkeringar på området, nya hyresgäster får inte parkeringsplats eller de som är i behov av två parkeringar får inte tillgång till det? **Svar:** Ingen självklarhet att alla ska ha en parkeringsplats och absolut inte två. I dagsläget finns en parkeringsplats vakant. Längre tillbaka har flera platser varit vakanta därav orsaken till att man hyrt ut till kommunen som i sin tur hyrt ut till vårdcentralen.
- Fler besöksparkeringar behövs, besökare får inte plats? **Svar:** Fastighetschef får ta en diskussion med kommunen om att flytta platser från Gullvivan till deras nya parkering ovanför Gullvivan.
- Bredare parkeringsrutor, det går inte att ta sig ut ur bilarna, se bifogade foton? **Svar:** Ingen åtgärd i dagsläget. Dyrt att gräva upp asfaltyta, flytta stolpar och asfaltera igen. Övikshem har valt att ej hyra ut en fordonsplats för att göra mer plats. Eventuellt kan man göra bara nya markeringar till våren.
- P-platserna behöver målas upp/bättrings målas – vad hände med beslutet att rutor skulle målas upp? **Svar:** Beslutet skulle ses över enligt samrådsmöte 2023-05-11, många parkeringsplatser på flera olika områden behöver göras. Underhållsmålning enligt plan parkeringsytor under 2024.
- Det skrivs ut p-böter i onödan då det inte finns tydliga rutor att förhålla sig till, man uppfattar inte att man står snett eller att man tar upp 1,5 parkering? Vi får även svara på frågor om man ska parkera rakt eller snett då det är otydligt? **Svar:** Man ska stå rakt 90 grader ut från stolpe, ej tillåtet att ställa sig snett så att man inkräktar på någon annans parkeringsruta.

4. Lägenheter och fastighet:

- Städning av trapphus – kvaliteten – storstädning 1 ggr/halvår? **Svar:** Enligt avtal. Fastighetsvärd och förvaltningsassistent får ta en diskussion med ramavtalsentreprenör för städningen.
- Soprum Gullvivan 2B – det luktar fortfarande otäckt i trapphuset efter varje soptömning – se över ventilationen? **Svar:** Önskemålet att flytta ut restavfallet, är lagt i underhållsplan. Fastighetsvärd ser över ventilationen tillsammans med fastighetsingenjör ang. åtgärd.
- Sop rumsdörr – dörren är för tung, är problem för boenden? **Svar:** Om person har problem med att öppna dörren. Prata med distriktssköterska, arbetsterapeut. Dom hjälper till med ansökan till bostadsanpassningen för att få dörröppnare.
- Tröskelplåten är för mjuk så det är problem att komma över med rullator, önskemål att det finns stadga

- under plåten så den inte blir en grop som hjulen fastnar i? **Svar:** Snickare får titta på en lösning.
- Tvättstuga Gullvivan 2B – torktumlare dålig, önskemål att få en ny torktumlare så man hinner få tvätten torr inom tvättiden? **Svar:** Fastighetsvärd har sett över maskin tillsammans med NKI. Uppstår problem igen så gör en felanmälan.
- Gullvivan 2B – rörelsevakt på våning 6 – trapphuset är väldigt mörkt då lampor inte tänds? **Svar:** Är åtgärdat av fastighetsvärd
- Brevkorgar på dörrarna så att posten inte behöver hämtas från golvet? **Svar:** Nej, man får inte skruva i branddörrar då förlorar dom funktionen. Dom som har behov kan använda krokar med dubbelhäftande tejp.
- Nytt kylskåp i 2A:s samlingsrum behövs, det nuvarande fungerar dåligt? **Svar:** Fastighetsvärd kollar om det finns något kylskåp över i verksamheten.

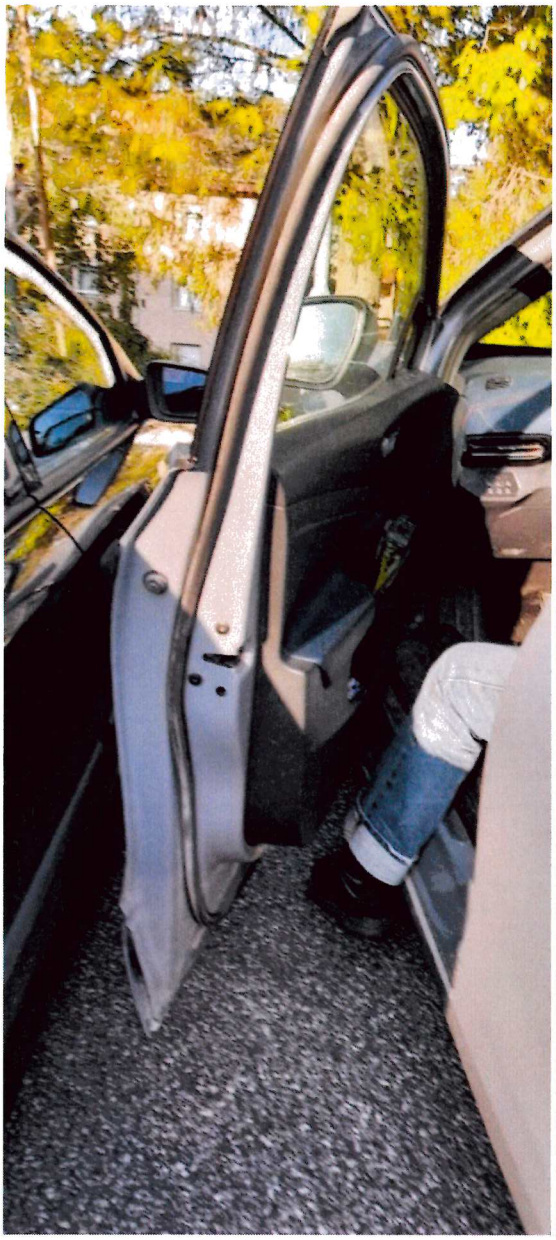
5. Utomhus:

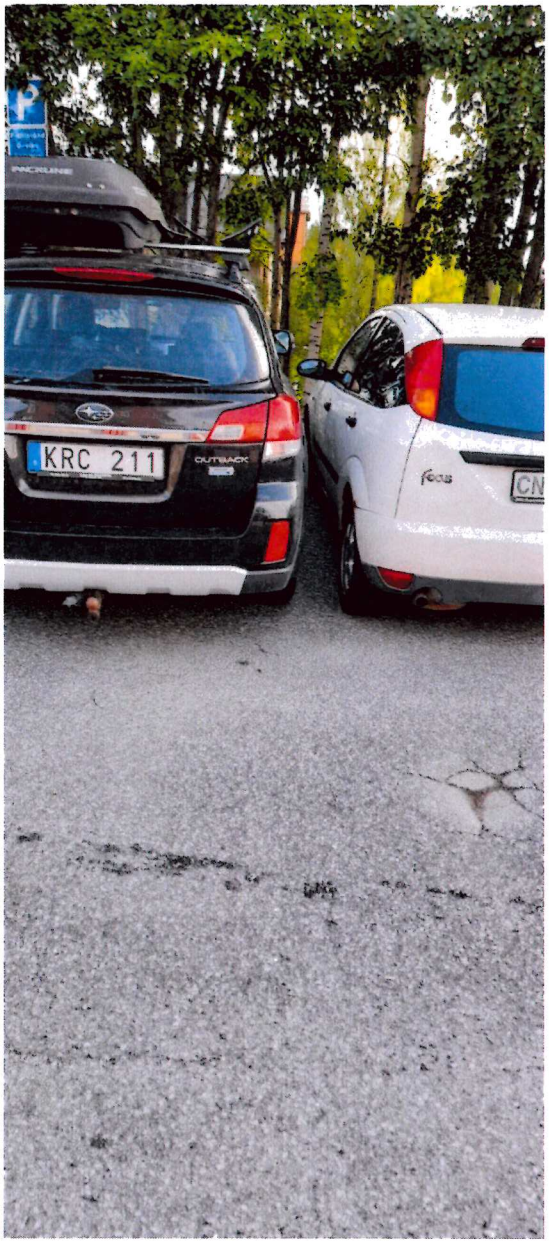
- Gullvivan 2b - uteplatsen, vad hände där? Hur ska vi kunna nyttja den nu med den lilla storlek det blev, den lutning som blivit samt det underlag som den fått? Var inte denna lösning vi hade pratat om från Gullvivans sida. **Svar:** Ses över till våren. Fastighetsvärd tar fram kostnader för budgetförslag.
- Asfalterad gångväg ner mot gångvägen vid Söränget? **Svar:** Finns inga pengar i dagsläget för att göra åtgärden.
- Gångvägen runt sjukhemmet är i usel kondition, åtgärdas? **Svar:** Finns inga pengar i dagsläget för att göra åtgärden. Kommunen äger delar av marken. Gå gärna in och gör en anmälan på kommunens hemsida sökväg: https://www.ornskoldsvik.se/om-kommunen/kontakta-oss/felanmala-gator-vagar-och-parker.
- Spireabuskar väldigt fult klippta, de ska dessutom klippas efter blomningen i juni, som den klipps nu så blommar den aldrig? **Svar:** Förvaltningsassistent tar uppfrågan med entreprenör.
- Höga träd mot skogen? **Svar:** Kommunens mark. Gör en anmälan på kommunens hemsida, sökväg: https://www.ornskoldsvik.se/om-kommunen/kontakta-oss/felanmala-gator-vagar-och-parker
- Stuprören behöver målas? **Svar:** Order skickas till underhållsavdelning.

6. Övriga frågor:

- Vad vill Övikshem med utskickade enkäter till hyresgästerna? Hyresgäster upplever att det inte kommer någon återkoppling på kommentarer som skrivs i enkäten.
  Svar: Enkäterna är väldigt viktiga för oss i vårt planeringsarbete med åtgärder för att höja trivseln. Analyseras varje månad både inom fastighetsförvaltningen och på ledningsgruppsmöten. Alla som lämnar en kommentar och skriver in sina kontaktuppgifter får en återkoppling.

7. Se bifogade bilder gällande parkering av bilar i parkeringsrutorna.





Justeras:

Carina Nilsson

Vid protokollet:

Maria Flodin, sekreterare

Samråd hösten 2023

övikshem

Box 912 891 29 Örnsköldsvik | Besöksadress Sjögatan 4 A
Tfn 0660-29 93 50 | info@oviksnem.se | ovikshem.se

Prognos september 2023

Resultaträkning (Mkr)	Utfall 2022	Rev Budget 2023	Ack budget 2023	Ack utfall 2023	Prognos maj 2023	Prognos sep 2023	Förändring P sep-maj 2023
Nettoomsättning	**259,7**	**273,3**	**182,3**	**182,1**	**273,0**	**273,5**	**+0,5**
därav Hyresintäkter	263,7	275,6	183,8	183,6	275,6	275,6	
därav Hyresbortfall	-8,1	-6,8	-4,5	-5,0	-7,1	-7,4	-0,3
därav Övr int fr hg	4,1	4,5	3,0	3,5	4,5	5,3	+0,8
Fastighetskostnader	**-161,3**	**-170,4**	**-111,2**	**-112,9**	**-173,2**	**-173,9**	**-0,7**
därav Driftkostnader	-156,2	-164,8	-107,3	-109,6	-167,6	-168,4	-0,8
därav Underh.kostn	-0,4	-0,8	-0,7	0	-0,8	-0,7	**+0,1**
därav Fast.skatt	-4,7	-4,8	-3,2	-3,3	-4,8	-4,8	
Driftnetto	**98,4**	**102,9**	**71,1**	**69,2**	**99,8**	**99,6**	**-0,2**
Övriga förvaltningsint	2,6	8,7	5,8	6,1	9,4	9,5	+0,1
Övriga förvaltningskost	-2,1	-8,2	-5,5	-5,7	-8,9	-8,8	+0,1
Av- och nedskrivningar	-50,4	-56,7	-28,5	-26,4	-47,8	-46,7	+1,1
Bruttoresultat	**48,5**	**46,7**	**42,9**	**43,2**	**52,5**	**53,6**	**+1,1**
Centrala adm.kostn.	-14,7	-17,3	-11,6	-11,2	-17,5	-17,6	-0,1
Övriga rörelseintäkter	0,9	0,7	0,5	2,0	1,9	2,1	+0,2
Övriga rörelsekostn	-0,3	-0,1	-0,1	-0,8	0	-0,8	-0,8
Rörelsens resultat	**34,4**	**30,0**	**31,7**	**33,2**	**36,9**	**37,3**	**+0,4**
Finansiella intäkter	0,7	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	
Finansiella kostnader	-15,1	-23,8	-15,5	-17,1	-26,9	-26,8	+0,1
Resultat före skatt	**20,0**	**6,4**	**16,4**	**16,2**	**10,2**	**10,7**	**+0,5**
Skatt på årets resultat	-6,3						
Årets resultat	**13,7**	**6,4**	**16,4**	**16,2**	**10,2**	**10,7**	

Ökat hyresbortfall bostäder.

Ökade intäkter ind. mätning.

Sänkt driftnetto (-0,2) och oförändrad direktavkastning (4,5 %)

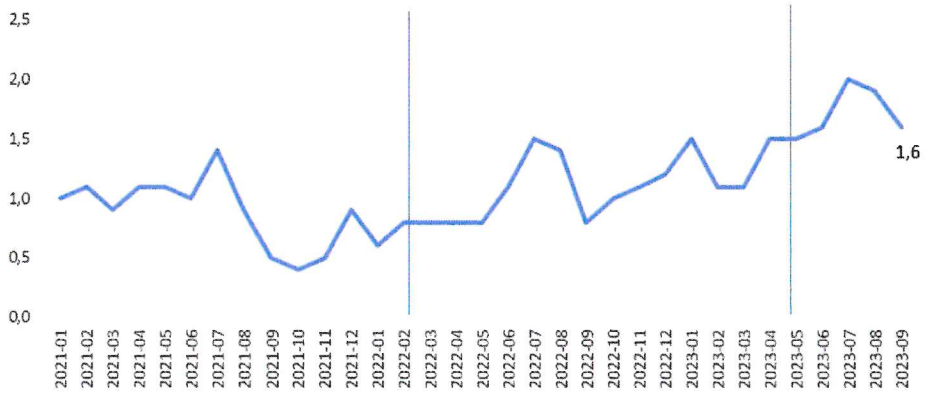
Lägre investeringstakt – lägre avskrivningar

Återställning mark Hamng 9. Radonmätning.

Tillgängligheten i fastighetsbeståndet

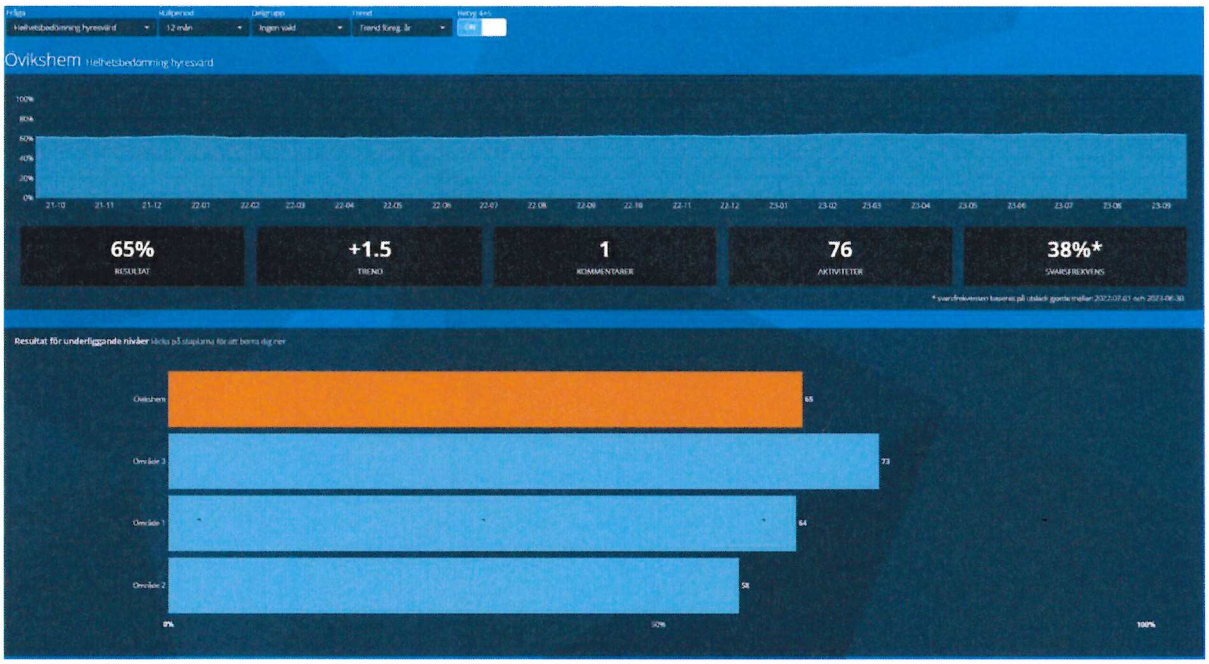
Antal lägenheter	År 2016	År 2023
Hiss	768	844
Rullstols-tillgänglighet	1 014	1 106
Rullator-tillgänglighet	1 310	1 400

Vakansgrad lägenheter, %



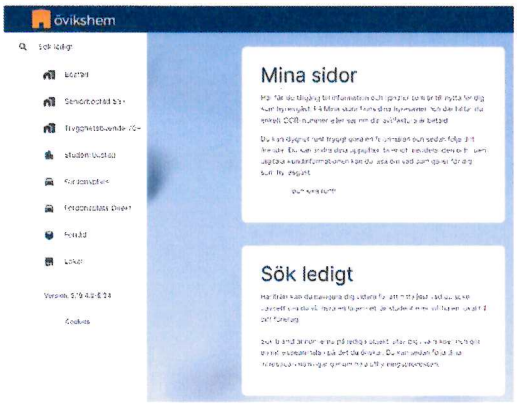
Kommentar:
Vakansgraden ligger på 1,6% i sep, vilket är en ökning med 0,8 jämfört med samma tidpunkt föregående år. Om vakansgraden rensas från student/kombo så uppgår den till 1,1, jämfört med 0,6 vid samma tidpunkt i fjol. Antalet vakanta student/kombo ligger betydligt högre än i fjol vid samma tid. Ytterligare konvertering är påbörjad.
Ca en tredjedel av de vakanta vanliga lägenheterna ligger i ytterområdena, med en vakansgrad på 3,5%.

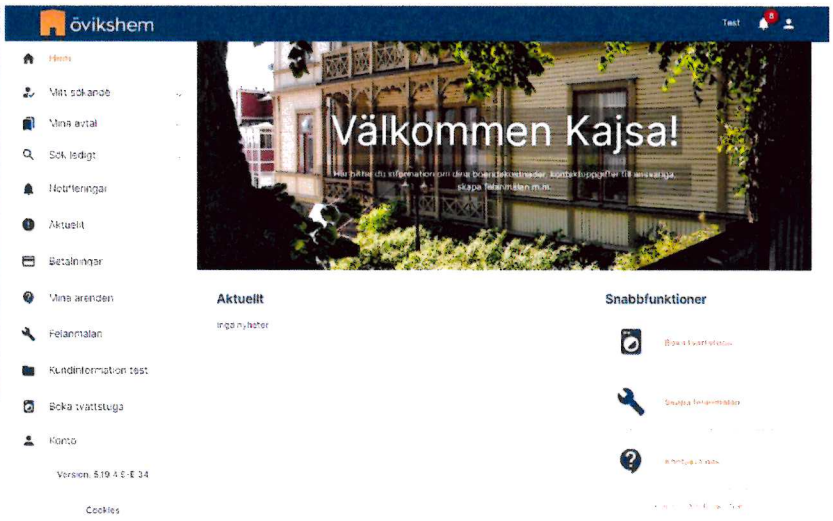
Kundnöjdhet



Nytt fastighetssystem PMF-Mina Sidor

Bilaga punkt 2 Information, samrådsmötesprotokoll 2023, s 6 (7)





Hyresförhandling – Trepartens gemensamma vägledning

LIVE 577

Förvaltning och underhåll | Taxor och avgifter | Räntor | BNP/BNP per capita | Inflation (KPIF-H)

En sammanvägning i tre steg

- De lokala förhandlingarna ska bedrivas utifrån de fem faktorerna som beskrivs i överenskommelsen från 2022 och dessa faktorer ska användas som underlag för en sammanvägning i tre steg.
- I Steg 1 sker en kvantitativt beräkning och steg 2-3 görs kvalitativa bedömningar

- De tre stegen kan sammanfattas enligt följande:

1. I det första steget ska den generella utvecklingen av företagsrelaterade kostnader på den aktuella orten specificeras.
2. I steg två ska den allmänna kostnadsutvecklingen på orten relateras till fastighetsföretagens behov av och möjlighet att klara av effektiviseringar/besparingar, långsiktig och rimlig avkastning, bibehållen kvalitet och underhållsnivå över tid.
3. I det tredje steget ska samma utveckling relateras till hyresgästkollektivets behov av en rimlig och förutsebar hyresjustering.

Parterna kan också, i enlighet med Rekommendationen, träffa lokala överenskommelser som innebär avsteg från Rekommendationen. Allt under förutsättning att parterna är överens.

Presentation av Trepartens vägledning inför hyresförhandlingarna 2024

2022 träffade parterna en överenskommelse för att underlätta de årliga förhandlingarna, inför förhandlingsåret 2024 har medlingsutvärderingar och fastighetsägare