SAMRÅDSMÖTE NR 2

År 2023

Hyresgästföreningen Ripan/Schweiz/Roma/Skottland

AB Övikshem

ANKOM
2023 -10- 24
AB Övikshem

Datum: 2023-09-18

Klockan: 09.00 – 10.30

Plats: Valhallavägen 38

Närvarande för Hyresgästföreningen:
Jan Sundqvist, ordförande
Kent Hörnfeldt

Närvarande för Övikshem:
Kaj Söderström, Fastighetsvärd, ordförande
Maria Flodin, Kundcenter, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:

1. Genomgång av föregående protokoll. En kvarstående punkt: Väggfasta bänkar, en vardera på planken mot carporten önskas för soligt läge vid väntande på färdtjänst med mera och av småbarnsföräldrar? Svar: Är på gång, kommer troligtvis göras i höst.

2. Information. Se bifogad bilaga.

3. Allmän fråga till mötet:
- Felanmälan i appen /på hemsidan önskas förändras för lättare beskrivning så att kolumnernas alternativ till ärendebeskrivning stämmer bättre med verkligheten. Är förändringen på gång och när planeras den vara genomförd? Svar: Kommer finnas en snabbknapp på Mina sidor för felanmälan. Det finns knappar för val av lägenhet, tvättstuga och trapphus. Kommer även att finnas för gården när det nya systemet är klart.

4. BERGSGATAN 1:
Sophanteringen?
- Sopbilen trycker ofta ut/läcker sophögar då den pressar in soporna i bilen. Högarna blir kvar så hyresgästerna har fått rengöra efteråt? Svar: Sophämtning menar att det är överfyllt i kärlen och det inte ingår i deras uppgift att plocka upp de sopor som faller ner. Gör felanmälan om det händer igen. Händer det ofta får vi ta upp frågan på ramavtalsmöte med entreprenören.
- Vid tvättning av soptunnorna på innegården har tvättbilen läckt olja eller annat fett ämne. Fläckarna blir kvar och sprids via däck och fastnar under skor varför de behöver saneras och tvättas efter varje tillfälle? Svar: Tillfälligt fel, vi försöker ta bort det men det suger in i asfalten. Gör felanmälan om det händer igen.

Tvättstugan?
- Andra har kommit in i tvättstugan på bokad tid och har börjat tvätta. Har hänt ett flertal gånger. Felanmälan har skett men ingen ändring? Svar: Felanmäl direkt när detta händer, vi har tagit upp detta med hemtjänsten flera gånger. **Kan bokas mellan 07.00 - 22.00, men kan tvättstugan ändå användas mellan 22.00 - 07.00? Tecken tyder på det - dörr öppen, tänd belysning kring programvredet kl. 07.00? Svar:** Elektrikern har kollat, ljuset ska släckas 22.15 och tändas 06:45, vilket det gör. Dörren ska vara låst mellan samma tid. Tyvärr så finns det dom som lämnar dörren öppen men det går inte att använda tvättmaskinerna.

Utemiljö?
- Det behövs bättre stagning av bärbuskarna utmed räcket till Elimkyrkan för att de ska kunna klara sig mot vind och snötryck? Svar: Buskarna är fastspända kollar om det behövs extra stöd. Kaj kollar om det finns på granngården i så fall.

Städning bastun med tillhörande ytor?
- Övikshems svar efter förra Samrådsmötet 2023-05-11 var att hyresgästerna/Hyresgästföreningen ska ansvara för städningen av korridoren samt toalett i anslutning till bastun vid nyttjandet.

I så fall vill vi förfara på följande sätt:

Bastun?

- **Respektive hyresgäst städar efter sig vid varje bastutillfälle? Svar:** Hyresgästerna måste själva städa efter sig om man nyttjar toalett, dusch och bastu. HGF har inget med bastu och dess bokning att göra. Kaj kollar med Erik om städ.
- **Storstädning sker en gång per kvartal. Lokala Hgf anlitar städfirma för jobbet. Övikshem står kostnaden? Svar:** Nej, hyresgästerna måste själva städa efter sig om man nyttjar toalett, dusch och bastu. Kaj kollar med Erik om städ.

Korridor och toalett?
- **Kontinuerlig städning motsvarande vad som sker på allmänna ytor i huset. Lokala Hgf träffar avtal med den städfirman för jobbet. Övikshem står för kostnaden? Svar:** Nej, Kaj kollar med Erik om städningen.
- **Storstädning sker en gång per kvartal. Lokala Hgf anlitar städfirma för jobbet. Övikshem står för kostnaden? Svar**: Nej, Kaj kollar med Erik om det ska ingå i storstädet för tvättstugor.

Trasig fasad?
- **När kommer den trasiga fasaden på berörda hus att åtgärdas Svar:** Vet inte i dagsläget. Vi har hittills inte hittat någon bra lösning för åtgärden som är kostnadseffektivt. Kaj kollar med Erik om man kan ta bort det gröna nätet.

Ref. till protokoll mötet 1 2023-05-11?
- **Ljudfenomenen mellan kvarterslokalen och lägenhet i 1A är fel anmält för lång tid sedan men ingen åtgärd är vidtagen? Svar:** Kaj kollar med ventilationstekniker.

Otäta fönster?
- **Otäta fönsterbågar takvåning 1A fel anmält. Insatser gjorda men problemen kvarstår utan vidare åtgärder? Svar:** Ny felanmälan om problemet återkommer efter åtgärd.

Entrédörrarna vid strömavbrott?
- **Dörrarna förblir låsta under avbrottet och går inte att öppna. Otryggt för barnfamiljer och andra varför något sorts reservsystem för öppning måste finnas? Svar:** Kaj kollar om eventuell åtgärd tex att dörrarna kan ställa sig i öppet läge vid strömavbrott.

Stängt vattenutkast?
- **Utkast vid 1A är stängt sedan i våras p.g.a. läckage. Utkastet behövs bland annat vid fyllning av vattenkannor för vattning av blomlådorna under sommarhalvåret? Svar**: Åtgärd är beställd.

Ej åtgärdade skador vid gårdsunderhållet?
- **Gräsmattan 1E avskalad vid vår sopning**? **Svar:** Kaj sår nytt gräs.
- **Plåtbeklädnaden av sockeln vid uteplats hus 1E skadad vid snöröjningen? Svar:** Kaj beställer.

- **Önskemål om en piskställning som med beaktande av placeringen även kan användas vintertid? Svar:** Finns inget annat ställe att ställa den. Normalt togs alla piskställningar bort tidigare under vintersäsongen men det görs inte nu. Den som vill använda den på vintern får själv ombesörja snöröjning.

- **Garaget är inte städat på tre år och bilskolans tvätt verksamhet är nu avslutad varför det finns ett stort behov av städning**? **Svar:** Fastighetsvärden spolar mittgång i garaget ca 1 ggr per år. Varje hyresgäst ansvarar för att städa sin plats. Kaj ordnar så att det finns sop, hink och spade att tillgå. Försvinner dom så ersätts dom inte.

5. BERGSGATAN 6:
- Önskemål om att få en yta med stenplattor som uteplats och lämpliga sittmöbler att användas på platsen? Svar: Fastighetsvärden kommer att titta på möjligheterna.

6. STORGATAN 44 - 46:
- Parkeringsplatsen (betongplattan)/fordonsplatserna på gården måste sopas ren från vintergruset varje vår då det täpper till dagvattenbrunnarna så att regnvatten rinner in soprummet. Svar: Varje hyresgäst ansvarar för att städa sin plats på våren så att vi kan utföra sandupptagning. Sopa ut på den gemensamma ytan när meddelande om sandupptagning ska ske. Kaj beställer åtgärd av Swoosh vid behov om det blir stopp.

Ref. till tidigare samrådsprotokoll 2023-05-11?
- Skydd för fallande tegelbitar från fasaden är inte åtgärdat trots att så anges i protokoll 1 2023-05-11? Svar: Ej åtgärdat och inget skydd finns. Samtal pågår med Bygglovsenheten om en ändring av fasaden.
- Som åtgärd i många frågor har Övikshem i tidigare protokoll angivit "Ses över i projektform". Hur utformar och genomför ni en sådan åtgärd? Har något sådant projekt påbörjats i något av aktuella ärenden? Svar: Erik N informerar att ses över i projektform så betyder det att kostnaden tas som en investering och inte som en driftkostnad. När man inte längre kan se det som ett underhåll och åtgärden kräver en större förändring av tex fasadbyte eller tilläggsisolering. Nej, inget sådant projekt har påbörjats.

Ärendestatus önskas?
- Ny sand-/gruslåda för vintersandning är ännu ej på plats trots att den sägs vara beställd? Svar: Är på plats men den gamla ska tas bort.

- Ny gemensamhets-/fikaplats på gården enligt förslag med detaljerade skisser från hyresgästerna. Förslaget har överlämnats till och har gåtts igenom på plats med Erik N i början av juni. Svar: Erik har gett uppdraget till fastighetsvärdarna för åtgärd.

- Breddning av bilplatserna i parkeringsgaraget diskuterades på plats med Erik N och Isabelle S i november 2022. Ingen åtgärd eller respons har erhållits ännu? Svar: Svårt att lösa utan att i så fall ta bort två platser och den kostnaden behöver i så fall slås ut på övriga.

7. Övrig fråga Fordonsavtal
Om man har hyrt fordonsplats i en närliggande fastighet och det finns plats i den egna fastigheten så kan man vara tvungen att byta om det inkommer efterfrågan på den fordonsplatsen från en som är boende i fastigheten där man hyr. Svar: Den informationen bör förtydligas i avtal och information på hemsida.

8. Thomas trafikskola som flyttat och inte längre har något lokalavtal, får dom ha kvar sina fordonsplatser? Svar: I första hand hyr vi ut till befintliga hyresgäster. Extern hyresgäst betalar moms på sin fordonsplats. Om det kommer in efterfrågan på fordonsplats i fastigheten, så kan dom komma att bli uppsagda.

9. Måste man inte äga en bil för att få hyra en fordonsplats? Svar: Finns inte någon sådan regel idag. Tanken är dock inte, att man inte ska hyra en bilplats till någon annan person för att dom ska använda den för privat bruk tex jobbar i centrum. En person som inte är boende hos Övikshem ska betala moms på sin fordonsplats enligt Skatteverkets regler. Det är inte moraliskt okej heller då det kan finnas dom i fastigheten som vill hyra en plats och det är ont om platser i centrum. Dock svårt för oss att kontrollera. Många äldre hyr idag en parkeringsplats för sina gäster så att dom inte behöver betala parkeringsavgift. Detta har vi sagt är okej.

Justeras:
Jan Sundqvist

Vid protokollet:
Maria Flodin, sekreterare

Samråd hösten 2023

övikshem

Box 912 891 20, Örnsköldsvik | Besöksadress: Sjögatan 4 A
Tfn: 0660-29 93 50 | info@ovikshem.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 %)

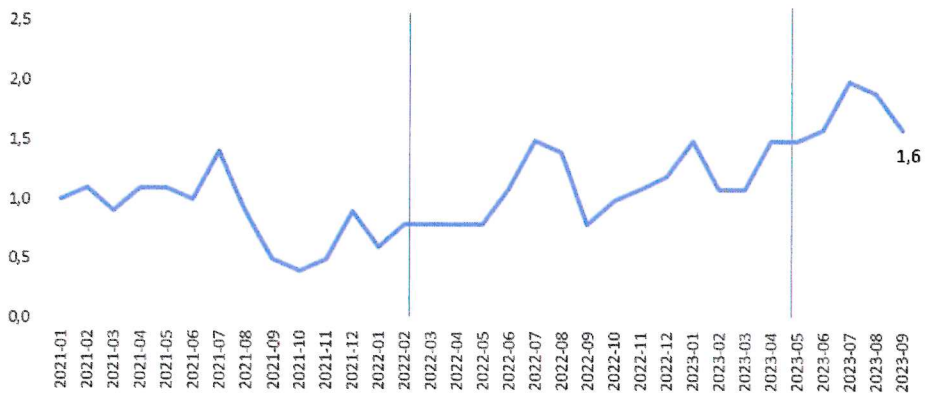
Lägre investeringstakt – lägre avskrivningar

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, %

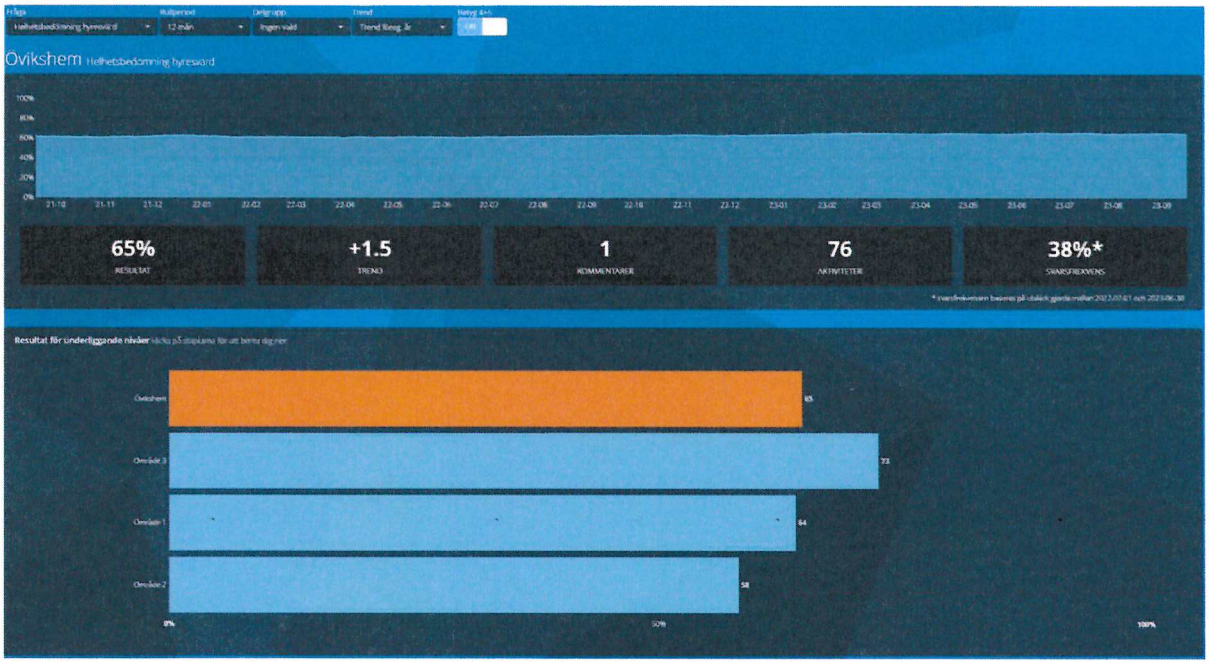


Kommentar:

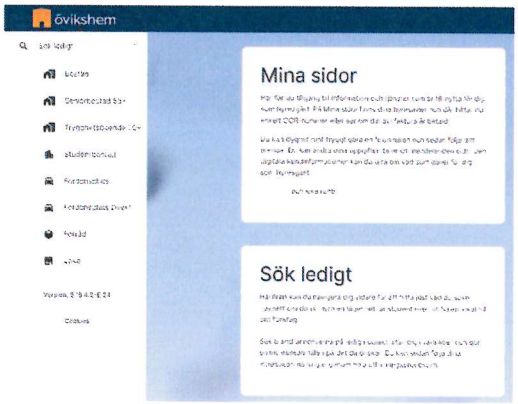
Vakansgraden ligger på 1,6% i sep, vilket är en ökning med 0,8 jämfört med samma tidpunkt föregående år. Om vakansgraden rensas från student/kombo så uppgår den till 1,1, jämfört med 0,6 vid samma tidpunkt i fjol. Antalet vakanta student/kombo ligger betydligt högre än i fjol vid samma tid. Ytterligare konvertering är påbörjad.

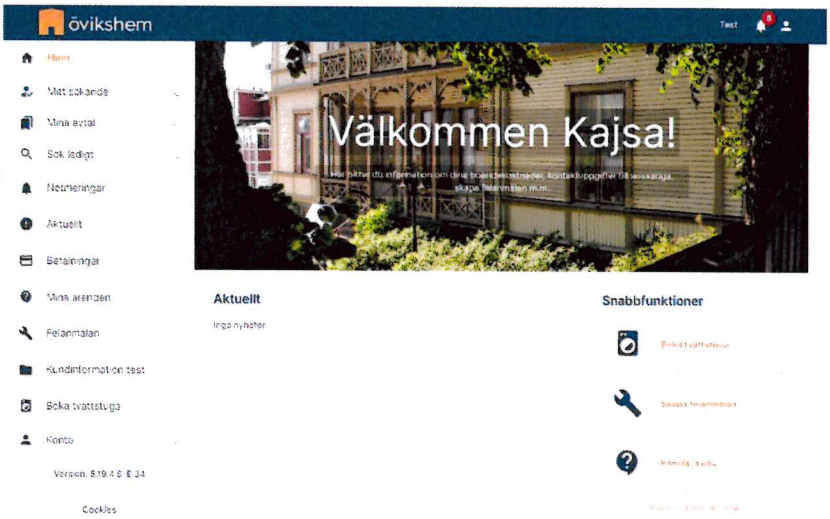
Ca en tredjedel av de vakanta vanliga lägenheterna ligger i ytterområdena, med en vakansgrad på 3,5%.

Kundnöjdhet



Nytt fastighetssystem PMF-Mina Sidor





Hyresförhandling – Trepartens gemensamma vägledning

LIVE 577

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 avtrappningsmodell för att underlätta de årliga förhandlingarna. Inför förhandlingarna året 2024 har modellen utvärderats och förtydligats