ANKOM
2022 -10- 31
Diarienr:

SAMRÅDSMÖTE NR 2 **År 2022**

Hyresgästföreningen Ripan/Schweiz/Roma/Skottland **AB Övikshem**

Datum: 2022-10-05 **Plats:** Bergsgatan 1A, Örnsköldsvik

Klockan: 14.30 – 17:10

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.
**** Tvättning i garage – Bergsgatan 1?***
***Svar**: Fråga i protokollet nedan.*
**** Företag som tvättar i tvättstugan, rädsla för smitta?***
***Svar:** Fastighetsvärd har pratat med ägaren och hon följer hygienrestriktioner.*
*** Önskemål om träff på Vegagatan 23 gällande ventilation, fontän, golv och krukor?**
Svar: Tf. förvaltare har frågan och kommer ta kontakt med hyresgäster för att ha ett husmöte och bilda en referensgrupp som kan träffas.

2. Information enligt bifogad Powerpointpresentation.

3. Synpunkter från de boende.
RIPAN:
Allmänt: Finns en del punkter som man kan åtgärda direkt. Önskemål om att bilda en grupp och jobba tillsammans för att göra det trevligt. Vill gärna göra det på samma sätt som på Bergsgatan 1. Helen Gavelin och Åke Sjölin vill gärna medverka. Någon medverkande från förskolan kanske ska vara med. Vidarebefordrar frågan till Tf. förvaltare.

Utemiljön:
- **Växter/blommor bredvid/vid entrén Storgatan 44?** Önskemål om att ta bort asfalt och göra en mindre planering?
  Svar: Tf. förvaltare får titta på möjligheterna.
- **Flytta den blå sandlådan från entrén till ytan bredvid soprummet?**
  Svar: Sommartid går det bra men vintertid så behöver vi lägga upp snö där som ett första ställe innan den lastas ut.
- **Vindskydd/avskärmning vid grillplats samt fälla björk som skymmer solen därvid?**
  Svar: Björken står ej på vår mark. Fråga har ställt sen tidigare och ägaren har sagt nej. Vi kan ställa frågan igen.

Sophantering:
- **Utvändig målning av soprummet, utvändig målning av nedgång till garage, målning av staket runt parkering mm. Önskemål om att det som är tryckimpregnerat målas/laseras?**
  Svar: Tf. förvaltare kollar.
- **Plåttak framför entré trasigt, trasig takränna bildar isfläckar på vintern, vilket medför halkrisk?**
  Svar: Åtgärden är beställd av fastighetsvärd.
- **Ta bort "arga lappen" som sitter på utsidan på dörren till sopsorteringsrummet?**
  Svar: Den är borttagen.
- **Laga läckage i soprum, regnar in och blir blött på golvet i soprummet när det regnar?**
  Svar: Marken lutar in mot byggnaden och rinner in under. Fastighetsvärd kollar på det igen.

Entrén

- **Installera porttelefon, Ska redan vara installerad enligt hyresavtal med det stämmer inte?**
  Svar: Finns inget i avtalen om detta. Vi har noterat önskemålet om att porttelefon installeras så att man slipper springa ner för att öppna. Projektledare kommer att titta på frågan. Det ger också möjlighet att ha låsning hela dygnet. Både Övikshem och Hyresgästföreningen är positivt till låsning dygnet runt.
- **Entrén ska vara låst tjugofyra sju (24/7)?**
  Svar: Se notering ovan om porttelefon.
- **Ny vägg och dörr sätts upp på plats bortom tvättstugan men före förråden (förslag på plats enligt foto överlämnades?**
  Svar: Tf. förvaltare får titta på möjligheterna

Snöskottning/sandning:

- **Dålig och sen skottning/plogning/sandning?**
  Svar: När det kommer stora mängder snö är det svårt att hinna ta undan snön direkt. Däremot så utlastas snön ut vid varje tillfälle efter avslutat snöfall.
- **Sluta lägga snöhögar framför lägenheten längst ned i fastigheten Storgatan 46 A?**
  Svar: Tf. förvaltare tittar på frågan och tar upp det med Skanska.

Information till nyinflyttade:

- **Dålig information på plats i fastigheten till nyinflyttade. Vilka regler gäller i fastigheten? Sopsortering, dörrar som står uppställda, branddörr ska vara stängd mm?**
  Svar: Vi lämnar ut nycklar och en kort information om området. All annan information finns digitalt. Vi inbjuder också alla nya hyresgäster till en träff med vår hyresgästsamordnare på Sörbyvägen 10, Bo Bättre. Dropp in första söndagen efter månadsskiftet mellan kl. 13-15 på Sörbyvägen 10. Vi kommer också senare i höst börja med inflyttningssamtal, där någon från Övikshem ringer upp en till två veckor efter inflyttning och ställer en del frågor om bla hur inflyttning har fungerat, hittat förråd, om det är några fel i lägenheten mm.

Information om digital-TV/fiber:

- **Fiber har dragits in till respektive lägenhet på Storgatan 44 och 46. Dålig uppkoppling och inte alla har fått indraget. Vad händer? Kommer det att kosta något? Det är tydligen ett pilotprojekt där man ersätter befintlig koaxialkabel för Tv med fiber?**
  Svar: Information har gått ut till varje hyresgäst vid två tillfällen. Projektet löper på. Det kommer inte att kosta något under pilotprojektet. Man ersätter koaxialkabeln med fiber för att man ska kunna se sina tv-kanaler via denna. Det gör också en möjlighet att köpa till högre hastigheter på internet om man vill.

Dörrar:

- **Det är glipor vid lägenhetsdörrarna ut på loftgången som gör att det drar. Vid felanmälan har info getts att dörrarna ska bytas ut men det har inte skett?**
  Svar: Fastighetsvärden har lagt in budgetönskemål om att byta dörrar och sätta in postfack. Åtgärderna är ännu inte inlagda i plan när dom ska utföras.

Fasad

- **Frostsprägning i fasaden. Vill ha något skydd som gör att det inte faller ner på någon person?**
  Svar: Tf. förvaltare får titta på eventuella skydd för nerfall. Problemet med frostsprängningar finns på flera fastigheter och vi har ett samarbete med MIUN (Mittuniversitet) för att hitta en lösning.

SKOTTLAND:

Synpunkter från de boende.

- **Det finns ingenstans att sitta ute?**
  Svar: Svårt att tillföra någon ytterligare plats. Möjligheten borde finnas att samverka på alla gemensamhetsytor mellan fastigheterna tex. på Vegagatan 21.
- **Det ligger cigarettfimpar och snus utanför?**
  Svar: Fastighetsvärd tittar på möjligheten att sätta upp en behållare för rökning en bit från entrén.

Alternativt att hyresgästen använder en metall eller glasburk att lägga fimparna i.

- **Det blåser kallt från ventilationen?**
  Svar: Se svar om innergård/ljushall.

- **Även här finns problem med otäta dörrar?**
  Svar: Fastighetsvärd har framfört budgetönskemål om att byta dörrar och sätta upp postfack. Inte inplanerat i budgetplan ännu.
- **Följande synpunkt framfördes även vid föregående möte, men det har inte åtgärdats. Det finns en stor innegård/ljushall med växter, där det varit problem med läckande vatten. Övikshem har nu stängt av vattnet så det läcker inte mer. Golvplattorna dock har en vit beläggning efter vattnet och färg har släppt. Hyresgästerna vill att golvplattorna putsas upp.**
  Svar: Fontänen ska tas bort och golvet ska åtgärdas. Tittar också på möjligheten att ha ett husmöte och en referensgrupp om vad man kan göra på innergården och vilka önskemål som finns.

ENGLAND:

Synpunkter från de boende.

- **Ingen möjlighet till källsortering. Önskemål om att garage 1 görs om till källsortering?**
  Svar: Joel är där 1 gång/vecka och tittar till tunnor. Tf. förvaltare får titta på förslaget.
- **Man upplåter parkeringsplatser för nära inpå huset. Fossildrivna bilar borde inte stå närmare än 10 meter från huset. Det stör när någon startar bilen kl. 6 på morgonen direkt under balkongen?**
  Svar: Har ingen lösning på detta i dagsläget. Kan eventuellt flytta elbilsplatserna. Tf. förvaltare får titta på det i samband med källsorteringen.
- **Gräsklipp som blir liggande på asfalten**
  Svar: Tas upp med Skanska.

SCHWEIZ:

Synpunkter från de boende.

- **En hyresgäst upptäckte att hemtjänsten redan påbörjat tvätt i tvättstugan genom att låsa upp dörren med mobiltelefon, trots att tvättstugan redan var bokad av förstnämnda hyresgäst. Eftersom lägenhetsinnehavarna fått bricka för att boka tid, borde hemtjänsten kunna boka tid precis som andra hyresgäster?**
  Svar: Pratat med Peter Westergren som är chef för hemtjänsten på centrala stan. Vi har meddelat att om detta upprepas så kommer vi plocka bort phonirolåsen och hemtjänsten får använda hyresgästens tagg i stället. Om det händer, notera datum och tid och meddela oss på Kundcenter.

- **De bruna matåtervinningskärlen står hopträngda i soprummet så det är svårt att komma fram och lämna matavfall i de bakre kärlen, speciellt för äldre som inte är lika rörliga. Behövs alla gröna sopkärl fortfarande när matavfall nu sorteras separat?**
  Svar: Tyvärr så är dom fortfarande fulla och behövs. Fv kan be Joel flytta om kärlen när han är där på tisdagar. Han tömmer även batterilådan.

- **Åtgärder gjordes på ventilationen i början av hösten. Det har blivit sämre för en hyresgäst där det blåser kraftigare från ventilationen. Elementen är fortfarande kalla trots att det är mitt i september. Hen uttrycker oro hur det kommer att bli till vintern. Det borde inte vara kallt på golvet när man bor på 5:e våningen. Det var även 28 grader varmt inne i sommar. Det finns därmed behov av uppföljningsmöte med ventilationsteknikerna?**
  Svar: Jan har kontakt med Henrik Hörnfeldt om uppföljning av ventilationen. Elementen blir endast varma om det är kallare än 21 grader i lägenheten eftersom dom är termostatstyrda. Känslan för hur man upplever värme och kyla är väldigt individuellt. Spridningen av värmen i lägenheten kan också vara beroende av möblering och gardiner. Att det tillfälligt blir varmt under sommaren är oundvikligt. Där får man passa på att vädra under sen kväll eller tidig morgon för att hålla värmen nere. Dra för gardiner/persienner för att minska instrålning.

- **Det har inte skett någon flaggning under sommaren. Hyresgäster har hört att det varit något fel på knopparna där de blåst sönder, så man har avstått av säkerhetsskäl?**
  Svar: Hade missats av fastighetsvärd. Blir flaggor till våren.

- **En hyresgäst har ringt tre (3) gånger och e-postat och klagat på att skjutdörrarna på balkongen inte går igen ordentligt, det viner när det blåser. Det har fortfarande inte åtgärdats trots att ärendet ska ligga hos Arnäs glas?**
  Svar: Fastighetsvärd kollar om ärendet är avslutat.

- **Beröm uttrycktes för de insatser som gjorts av flera hyresgäster med att bidra till att få en fin gård efter renoveringen genom att bland annat hålla kontakt med entreprenören och påpeka saker som behöver åtgärdas?**
- **Svar:** Roligt att ni tycker att det har fungerat så bra. Ett sätt som vi kommer att fortsätta jobba med.

- **Barn kastar runt sandlådesand på hela gården?**
  Svar: Prata med föräldrarna till barnen eller ta upp det på ett trevligt sätt direkt med barnen.

- **Bilskolan tvättar fortfarande bilar i garaget trots att det enligt uppgift inte finns oljeavskiljare. Enligt personer med kontakter på miljökontoret kan det inte vara riktigt?**
  Svar: Beställning är gjord på att plugga alla vattenutkast. Ingen mer tvättning i garaget from 1 november. Både en miljöfråga och besparingsfråga med tanke på de ökande vattenpriserna.

- **Vi önskar goda råd från Övikshem hur vi kan spara med energi på bästa sätt, till exempel att släcka lyset i cykelförrådet. Vi önskar även kontroll av tätningslister på fönster och dörrar?**
  Svar: Fastighetsvärd tittar på att sätta in närvarostyrning i cykelförråd. Var och en får själv göra en felanmälan, gäller dem som har problem med fönster och dörrar, så får fastighetsvärd göra en kontroll.

- **Det lyser onödigt mycket i trapphusen dygnet runt. Hyresgäst har fått otydlig information om att det inte ska vara så, när de kontaktat bovärd?**
  Svar: Nu går det ner till grundljus och lyses upp när någon passerar. Närvarostyrning. Är också ledbelysning som inte drar lika mycket energi. Tar upp frågan med Mikael Sellin om det går att göra hel närvarostyrning dvs från mörkt till grundljus.

- **Det är problem med utomstående som använder utemöbler på området, skräpar ner och till med misstänks hålla på med droghandel. En planta som kan vara något olagligt har hittats och ryckts upp. Maria Flodin har tidigare lovat att vi ska få skyltar men det har inte skett?**
  Svar: Frågan har skickats från MF till förvaltningen. Fastighetsvärden får titta på skylt som man kan sätta direkt på utemöbeln.

- **Ljud från samlingsrum går ända upp till hyresgäst? (Fråga från föregående protokoll)**
  Svar: Ventilationstekniker får kontakta hyresgästen och titta på problemet.

4. Övriga frågor:

- **Smart hyra:**

Svar: Bastun Bergsgatan 1 A inkluderas bara för hyresgästerna på Bergsgatan 1 A-E medan kvarterslokalen inkluderas för hela området.

- **LH 09014:s välkomnande och information till nyinflyttade hyresgäster?**

Svar: Maria F undersöker om Övikshem kan lämna löpande information om när lägenheter får nya hyresgäster. Personuppgifter är dock inte möjliga att lämna ut enligt GDPR/PUL.

- **Eventuellt golvbyte kvarterslokalen?**

LH är intresserad av att ta in en offert för bedömning av möjligheten att byta golv i närtid.
Svar: Upplysningsvis informerades om att Övikshem använder BN Måleri för golvbyte.

- **Kvarterslokalens användning i samband med ventilationsarbetet på Bergsgatan 1 i somras?**

Svar: Ventilationsfirman som enligt hyresgästers noteringar använt lokalen hade inte fått lov av Övikshem att använda lokalen i samband med arbetet.

Justeras:

Jan Sundqvist, ordförande

Vid protokollet:

Maria Flodin, sekreterare

Samrådsmöten

Hösten 2022

övikshem

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

Personalförändringar

- En av våra kommunikatörer Camilla Asplund slutar – rekrytering pågår
- Erik Nilsson går in som TF Förvaltare istället för Maria Ölund som är sjukskriven
- Tereza Mills ny trygghetsvärd i Sidensjö

- Städgrupp Valla, Shaima, Senait och Rahwa
- Lia student som heter Venjun – Förvaltarutbildningen Umeå. Börjar i oktober.

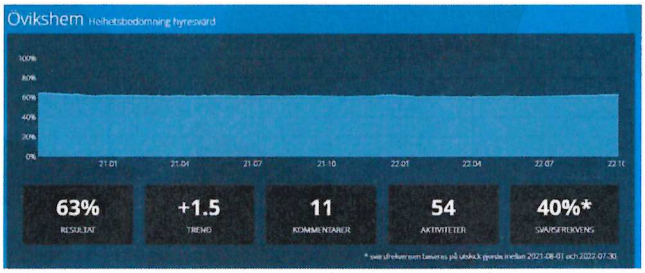
Nya rutiner

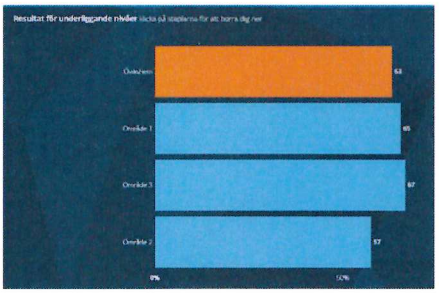
- Felanmälan om skadedjur byter telefonnummer från 0660-299399 till 0660-299350
- Kommer att påbörja rutinen med inflyttningssamtal from 1 november.
- Fastighetsvärdarna har telefontid från kl 9-15. Kontaktcenter på kommunen svarar från 07:30—17.00 vintertid, 07:30-16:15 sommartid , de tider vi har stängt. Efter kontorstid är det fastighetsjour 0660-299365 för akuta ärenden.

Digitala medier

- 1100 st följare på facebook
- 250 st följare på instagram
- Når ca 30% av våra hyresgäster. I nivå med Gavlegårdarna sett till antal lägenheter.
- Insidan läses av 60 %
- Webbsida har ca 20 000 besök varje månad-vår webb ligger på plats nr 5 av 444 i Webperfs lista över de bästa webbplatserna bland bolag ägda av offentlig sektor
- 68% skriver under sina hyresavtal digitalt

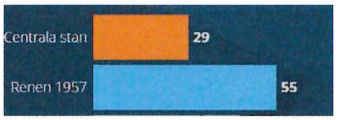
Livestep





- Mål att ha en helhetsbedömning på minst 63%
- Mål att ha minst 44% på Rabatter/buskar/gem.ytor

* Lekplats Renen



Tertial bokslut 2022-08-31- Prognos september

1 Resultat

Resultatrakning (Mkr)	Utfall 2021	Rev Budget 2022	Ack budget 2022	Ack utfall 2022	Prognos maj 2022	Prognos sep 2022
Nettoomsättning	**252,5**	**260,4**	**173,7**	**173,3**	**259,9**	**259,7**
därav Hyresintäkter	257,8	264,1	176,1	175,9	264,1	263,7
därav Hyresbortfall	-9,2	-7,6	-5,0	-5,6	-8,3	-8,1
därav Övriga intäkter från hyresgäster	3,9	3,9	2,6	3,0	4,1	4,1
Fastighetskostnader	**-158,8**	**-160,7**	**-107,0**	**-101,0**	**-160,2**	**-161,0**
därav Driftkostnader	-154,4	-155,2	-103,3	-97,9	-155,2	-155,9
därav Underh.kostn	-0,1	-0,9	-0,6	0	-0,4	-0,4
därav Fastigh.skatt	-4,3	-4,6	-3,1	-3,1	-4,6	-4,7
Driftnetto	**93,7**	**99,7**	**66,7**	**72,3**	**99,7**	**98,7**
Övriga förvaltningsintäkter	2,5	2,5	1,7	1,2	2,1	2,0
Övriga förvaltningskostnader	-2,0	-2,2	-1,4	-1,0	-1,7	-1,7
Av- och nedskrivningar	-35,7	-44,5	-29,6	-24,9	-46,2	-46,2
Bruttoresultat	**58,5**	**55,5**	**37,4**	**47,6**	**53,9**	**52,8**
Centrala administrations- och försäljningskostn.	-14,2	-15,7	-10,4	-9,7	-15,7	-15,6
Övriga rörelseintäkter	1,6	0,2	0,1	0,3	0,9	0,8
Övriga rörelsekostnader	-0,1	0	-0	-0,2	-0,2	-0,2
Rörelsens resultat	**45,8**	**40,0**	**27,1**	**38,0**	**38,9**	**37,8**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13,4	-14,9	-9,9	-9,2	-14,9	-14,7
Resultat efter finansiella poster och före skatt	**32,7**	**25,3**	**17,3**	**28,9**	**24,2**	**23,3**
Skatt på årets resultat	5,5					
Årets resultat	**38,2**	**25,3**	**17,3**	**28,9**	**24,2**	**23,3**

Planerade investeringar

* Börja projektera för stambyte under 2023

- Yttremiljö och samvaro 2024
- Dränering 2024