

SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2021

Hyresgästföreningen Ripan/Schweiz/Roma/Skottland

AB Övikshem

Datum: 2021-05-06

Plats: Digitalt möte via Teams

Klockan: 14.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Jan Sundqvist, vice ordförande, *just krave.*

Närvarande för Övikshem:

Sören Nylander, fastighetsvärd, ordförande

Maria Flodin, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:

1. Genomgång av föregående protokoll. Justerare Jan Sundqvist

2. Information enligt Powerpointpresentation, se bilaga.

3. Biltvätt i garaget under fastigheten Bergsgatan 1 – aktualiserat ärende ~~2021-01-11~~ *2021-01-11*

I garaget under fastigheten Bergsgatan 1 tvättar Bårmans Trafikskola kontinuerligt sina körskolebilar.

Detta leder till att det blir en ogynnsamt hög fuktighet i garaget och att det stänker på närliggande bilar till olägenhet för övriga som hyr en parkeringsplats i garaget.

Vi ifrågasätter att Bårmans Trafikskola över huvud taget har fått rätt att tvätta sina bilar i aktuellt garage.

Vi vill därför påkalla följande:

- Om det finns ett gällande avtal mellan Bårmans Trafikskola och Övikshem AB, prövas möjligheten att snarast möjligt avsluta avtalet.
- Om avtalet inte kan sägas upp i närtid vidtas åtgärder dels för att eliminera fukt och stänk som påverkar de andra garageplatserna, dels för att verksamheten till fullo svarar mot gällande miljökrav för biltvättar.

Svar: En fråga som vi jobbar med. Kommunen ska göra en besiktning av lokalen för att göra en bedömning om det är godkänt för tvättning.

4. Källsortering av matavfall – aktualiserat ärende 2021 -02-02

När beräknas källsortering av matavfall på Bergsgatan 1 kunna komma igång?

Svar: Peter Öberg blir projektledare, Ingen tidplan än.

5. Ventilationen på Bergsgatan 1

De boende upplever ofta problem kopplat till ventilationssystemet i husen. De problem som under lång tid tillbaka har rapporterats är:

- Röklukt från lägenheter där man röker under köksfläkten och från rökning inne på gården i närheten av luftintaget.
- Matos som kommer från andra lägenheter.
- Drag som gör att de boende upplever inomhustemperaturen otivsamt kall.
- Luftintaget placerat så att avgaser dras in från parkeringen och sprids i lägenheterna.

Svar: Bravida har varit dit och bytt bla brandspjäll, tror inte jobbet är klart än



6. Läckage på Bergsgatan 1

Snedtaksfönstren: Det läcker in vatten och drar in kyla i/omkring snedtaksfönstren på fastigheten. Fönstren bedöms behöva bytas ut. I någon lägenhet har man tapetserat om väggen runtomkring men det läcker fortfarande.

Balkongdörrar: Förekommer även läckage i inglasningen på balkongdörrar.

Svar: En lägenhet som har gjort felanmälan har åtgärdats nyligen. Har tydligen varit en skada där sen tidigare också. Övriga som har problem får gärna höra av sig igen. Känner inte till att det har läkt in genom balkongdörr från inglasning. Själva inglasningen kan vi inte garantera att den blir helt tät.

7. Felanmälan gjord men inget åtgärdat, specifik lägenhet Bergsgatan 1

- Olika köksluckor av helt annan modell
- Köksbänken sitter löst
- En kökslucka fattas

Svar: Snickare har order. Har varit där tidigare också vid ett flertal tillfällen. Fel som dyker upp igen. Roger Byström utreder ärendet.

8. Bilar inne på gården Bergsgatan 1

Inne på gården parkerar Övikshems hantverkare och personal sina bilar. Så sker måndag till fredag och ofta hela dagarna. Man tar inte hänsyn till de boende som behöver ta sig fram på gården och rullstolsburna, rullatorburna och andra som har svårt att ta sig runt de parkerade bilarna stängs ute. Det bor också här ett tiotal små barn som inte får någon plats att vistas och leka på med bilarna stående på gården. Man tar heller inte notis om vad som är gångbana eller gräsmatta så gräsmattorna har körts sönder.

Föreslås att det ska gälla samma regler för parkering på gården för Övikshems hantverkare och personal som för de boende och dess besökare.

Svar: Samma regler gäller som för dom boende. Frågan har tagits upp av Maria Ölund med vår egen personal och avtalsentreprenörer. Meddela gärna vilka bilar det gäller REGNR.

9. Trappbelysningen Bergsgatan 1

Trappbelysningen är tänd nätterna igenom vilket ger onödiga elkostnader. Bör ändras så att det enbart tänds vid behov.

Svar: Gammalt elsystem för trappbelysning går via skymningsrelä. Är i behov för byte. Kommer att tas upp i budget för hösten

10. Sop-/återvinningsrummen generellt

- Skyltning/instruktionsblad efterlyses för sop-/återvinningsrummen gällande återvinningshanteringen och den ordning som gäller för hela sophanteringen, då många boende idag verkar vara dåligt uppdaterade om vad som gäller.
- Det skulle vara praktiskt med ett sopsäcksställ i sop-/återvinningsrummen för att enkelt kunna bli av med småkräp som man plockar upp där och på gården.

Svar: Använd tunna för hushållssopor om det inte går att sortera.



11. Inflyttnings-PM för nyinflyttade

Föreslås att ett särskilt Inflyttnings-PM som är utformat att gälla specifikt respektive hus/fastighet delas ut till alla nyinflyttade, elektroniskt till de med mailadress och manuellt till de utan.

Svar: Finns idag digital både på webbsida och via app. Man kan också få den på papper om man inte har tillgång till mobiltelefon eller dator.

12. Kommunikationen mellan Övikshem och hyresgästerna

Efter omorganisationen av bovärdarna/fastighetsvärdarna upplever hyresgästerna att det är svårt att komma i kontakt med någon inom Övikshem på lokal nivå och uppleva att det över huvud taget finns någon inom företaget som man kan ställa frågor till eller framföra goda idéer och synpunkter till beträffande sitt boende och sin boendemiljö. Dessutom saknar men någon som fortlöpande i god tid informerar om förändringar som påverkar boendet.

Föreslås att Övikshem utser kontaktpersoner inom organisationen för respektive fastighet som förutom ordinarie uppgifter har till uppgift att vara kommunikationslänk mellan Övikshem och de enskilda hyresgästerna.

Svar: Även om fastighetsvärdarna jobbar i team idag så kan man e-posta till omrade1@ovikshem.se med synpunkter eller idéer. Får man inte tag i fastighetsvärd så kan man ringa Maria Ölund Förvaltare eller Isabell Sundberg Förvaltningsassistent.

13. Utemiljö + garagetak Bergsgatan 1

Svar: Kommer troligtvis att påbörjas troligtvis i sommar. Mer information kommer att gå ut till hyresgäst inför start och kommer att anslås i trapphus. Försöka låta ingång A o B ej beröras, då dom ligger utanför garagedelen.

Byggtjänst kommer att genomföra projektet. Haft dialog med vissa hyresgäster för att förbättra utemiljön i samband med ombyggnad. Blir en uteplats till. Markbetong kommer att göras där det idag är plattor. Miljöhuset kommer att riktas upp också.

14. Hissbyte

Svar: Är planerat till augusti månad.

15. Radioantenn på Rådhusgatan 6

Svar: Gick på koaxnätet. När Comhem lade om till digitala sändningar så försvann signalen.

16. Bergsgatan 1 – Företag

Svar: När lägenhet står outhyrd ett längre tag så tillåter vi även företag att hyra. Oftast vid större projekt vid större företag som pågår under en längre period.

Justeras:



Jan Sundqvist

Vid protokollet:



Maria Flodin, sekreterare

Bilaga punkt 2. Samrådsmötesprotokoll HGF.
Ripari/Schweiz/Roma/Scotland 2021-05-06

1(9)

Samråd HGF

Våren 2021

 **övikshem**

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

Dagordning:

- Hälsar alla välkomna
- Justera protokoll
- Föregående protokoll
- Frågor från området
- Information:
 - Bokslut 2020
 - Nyckeltal
 - Sophantering
 - Hyresförhandling och systematisk hyressättning
 - Övikshem 50 år
 - Övrig information
 - Personalförändringar
 - Projekt

Resultatuppföljning

§ 11

| Resultaträkning (Mkr) | Rev Budget 2020 | Prognos okt 2020 | Utfall 2020 | Utfall 2019 |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning | 248,5 | 247,9 | 248,1 | 241,4 |
| därav Hyresintäkter | 252,5 | 253,7 | 253,6 | 245,1 |
| därav Hyresbortfall | -7,6 | -9,3 | -8,9 | -7,3 |
| därav Övriga intäkter från hg | 3,6 | 3,5 | 3,4 | 3,6 |
| Fastighetskostnader | -146,9 | -156,7 | -160,5 | -149,6 |
| därav Driftkostnader | -141,1 | -151,0 | -144,6 | -145,3 |
| därav Underhållskostnader | -0,5 | -1,5 | -1,7 | -0,2 |
| därav Fastighetsskatt/avgift | -4,3 | -4,2 | -4,2 | -4,1 |
| Driftnetto | 102,6 | 91,2 | 97,6 | 91,8 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2,5 | 2,0 | 2,2 | 2,1 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2,1 | -1,7 | -1,9 | -1,7 |
| Av- och nedskrivningar | -42,3 | -41,1 | -41,3 | -36,7 |
| Bruttoresultat | 60,7 | 50,4 | 66,6 | 55,5 |
| Centrala adm- och försäljn.kostn. | -13,9 | -13,5 | -13,7 | -14,2 |
| Övriga rörelseintäkter | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,4 |
| Övriga rörelsekostnader | -0,1 | -0,9 | -1,0 | -0,9 |
| Rörelsens resultat | 46,8 | 36,1 | 42,1 | 40,8 |
| Finansiella intäkter | 0,2 | 0,2 | 0,5 | 0,6 |
| Finansiella kostnader | -14,7 | -14,0 | -14,0 | -13,3 |
| Res efter fin poster, före skatt | 32,3 | 22,3 | 28,6 | 28,1 |
| Skatt på årets resultat | | | -19,9 | -0,6 |
| Årets resultat | 32,3 | 22,3 | 8,7 | 27,5 |

Hyresbortfall högre än budget
– Corona-effekt -0,6

Direktavkastning 4,8 %
Högre driftnetto än föreg år

Lägre av- och nedskrivningar än
budgeterat

Lägre räntenivå – Lägre investeringstakt

Resultat före skatt lägre än budget

Ingen betald skatt – endast uppskjuten

4(a)

Nyckeltal

§ 11

| Nyckeltal | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Direktavkastning på marknadsvärde, % | 4,8 | 4,7 |
| Marknadsvärde per m2, kr | 9 384 | 8 996 |
| Bokfört värde per m2, kr | 5 480 | 4 883 |
| Övervärde, Mkr | 872 | 917 |
| Soliditet, % | 23,5 | 23,6 |
| Justerad soliditet (enligt mv), % | 54,0 | 55,5 |
| Avkastning totalt kapital, % | 3,3 | 3,4 |
| Avkastning eget kapital, % | 9,4 | 9,8 |
| Uthyringsgrad bostäder, % | 98,1 | 98,6 |
| Medelantal anställda | 56,0 | 54,0 |
| Driftnetto per m2, kr | 437 | 413 |
| Administration per m2, kr | 151 | 150 |

Avkastningskravet (5 %) ej uppnått

Soliditet i stort sett oförändrad

Bokfört värde ökat mer än marknadsvärdet

Något lägre uthyringsgrad

Trygghetsvärd Ängen
Bidragsanst. grovsopor

Förbättrat driftnetto per m2

Sophantering

§ 3

- Felaktig sortering av matavfall
- Miva har ställt om taxan från matavfall till blandat avfall
- Ökade kostnader på ca 2 Mkr på årsbasis
- Åtgärdsplan är under framtagande (inkl analys och benchmarking)
- Framtagande av kommunikationsinsatser har påbörjats i samarbete med Miva

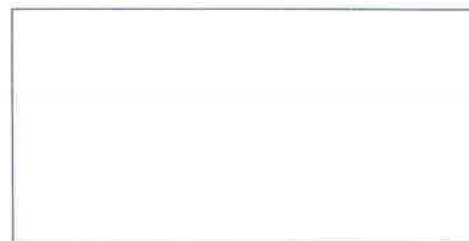


6(9)

Hyresförhandlingen o systematisk hyressättning

§ 3

- 1,7 % höjning i årets hyresförhandling
- Ambitionen är att vi ska skriva avtal om systematisk hyressättning senast 2021-08-31 och att börja infasningen till målhyror vid nästa årsskiftet efter hyresförhandlingarna
- Hyresgästerna ska under året få tillgång till att se lägenhetsdeklarationen på Mina sidor



7 (9)

Övikshem firar 50 år

§ 3

Digital kickoff med personalen 27/1



APT feb

50 års aktiviteter?

Så är det snart för oss 50 år och vi ska fira det på ett speciellt sätt. Vi har valt att göra en tävling som heter "50 års aktiviteter" och vi vill se vad ni har gjort för att fira oss!

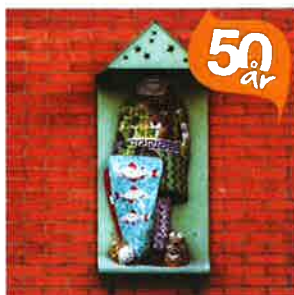
Vi vill se vad ni har gjort för att fira oss! Vi vill se vad ni har gjort för att fira oss!



Övikshem

TÄVLING

Nu rullar vi igång vårt 50 årsfirande, och vad passar då bättre än en liten tävling? Visa mer



ovikshem.se



Övikshem firar 50 år



Hurra i år fyller Övikshem 50 år och det ska vi fira!

Följ med på vår tidsresa och se vad som har hänt sedan 1971

1971



Vår resa börjar år 1971 och kallas "Huset". Huset byggdes av Övikshem och byggdes av Övikshem. Huset byggdes av Övikshem och byggdes av Övikshem.

Huset byggdes av Övikshem och byggdes av Övikshem. Huset byggdes av Övikshem och byggdes av Övikshem.

Huset byggdes av Övikshem och byggdes av Övikshem. Huset byggdes av Övikshem och byggdes av Övikshem.

Huset byggdes av Övikshem och byggdes av Övikshem. Huset byggdes av Övikshem och byggdes av Övikshem.



Övrig information

§ 3

- **"Mitt EOR" – Extra ordinärt resultat**

"Att tillsammans skapa en social samvaro, ett lärande för livet, en tryggare bostadsmiljö på Valhalla"

Målgång den 19-ugusti:

Utkast till ett samarbetsavtal om ett "aktivitetscentrum" på Vallaområdet.

- **Kontoret sjögatan**

Hysesavtalet löper ut 2021-12-31

- Vara kvar, byta eller bygga nytt – förstudie om att vara kvar och bygga om lokalerna.

9(a)

Personalförändringar

- Nystartsjobb på Valla – Yafa ska arbeta med bla sophantering
- Ny målare
- Projektingenjör slutar och Isabell Sundberg har anställts som förvaltningsassistent

Välkommen Ali

I torsdags, den 1 april, började vår nya målare Ali hos oss på underhållsdivisionen, han kommer närmast från BN måleri

Varmt välkommen till Övikshem!



Och vi vill även passa på att uppmärksamma Ali med degens rost!

Under sin första arbetsdag upptäckte han, tillsammans med en hyresgäst att en av våra lägenheter brann. Och tillsammans med Håkan Mårtensson tillkallade de brandkår och polis.

Enk hälsar att det är tack vare deras snabba insats som stora skador kunde undvikas.

Bra jobbat allesammans!

