

2021-10-28

SAMRÅDSMÖTE NR 2**År 2021**

Diariennr:

Hyresgästföreningen Ripan/Schweiz/Roma/Skottland

AB Övikshem

Datum: 2021-10-05

Plats: Bergsgatan 1A, Örnköldsvik/Digitalt möte via Teams

Klockan: 14.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Jan Sundqvist, vice ordförande

Närvarande för Övikshem:

Kaj Söderström, Fastighetsvärd, ordförande

Maria Flodin, Kundcenter, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:**1. Genomgång av föregående protokoll.****Biltvätt i garaget under fastigheten Bergsgatan 1 – aktualiserat ärende 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 närstående 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.

2. Information. Se bilaga.**3. Vinterförvaring av växter.**

Kerstin och Stefan har lämnat 14 krukor till Skallåsen för vinterförvaring pga. försening i projektet med att renovera parkeringsgaragets tak på Bergsgatan 1 C. Så önskar de att: Övikshem betalar kostnaden på 1000 kr.

Svar: Ok, skicka faktura till oss.

4. Synpunkter från de boende**Ripan:**

- En hyresgäst har råkat ut för inbrott i sitt förråd, där hänglås brutits upp och dyra vinterkläder stulits. Hen misstänker att någon sett kläder vid vädring, förrådet är bakom en låst rejäl skyddsrumsdörr som är hel, så någon måste ha använt nyckel. Det har varit oroligt i huset och en misstänkt person har setts. Även grannen har fått märken på dörrkarmen där någon försökt bryta sig in. Ytterdörren har inte alltid gått i lås vissa kvällar samt på vintern när det är snö och grus som gör att den inte går igen. **Hyresgästerna vill:**
 - * **Att** Övikshem skickar ut e-post och tex ber att alla ser till att ytterdörren går i lås.
 - * **Att** ytterdörren ska vara låst dygnet runt istället för att vara olåst under dagtid.
 - * **Att** ytterdörren åtgärdas så den blir mindre känslig för snö och grus.

Svar: Vill man ha låst dygnet runt så får hg gå ut och fråga alla hyresgäster via enkät. Majoriteten måste vara positiv. Finns inte porttelefon så alla måste vara medvetna om att dom som ska hälsa på i förväg måste ringa. Bra om alla hjälps åt för att ta undan snö och grus så att dörren inte blir stående öppen och att man ser till att den går i lås. Finns sop och skyffel i entrén. Viktigt att man inte förvarar dyrbara saker i förrådet och man som hyresgäst satsar på ett litet dyrare lås.

- Utemiljön är dålig och det finns inget att sitta på. Då utemiljön gjordes om blev hyresgästerna lovade att dela uteplatsen med förskolan men personalen där menar att hg får använda den utanför arbetstid. Övikshem och förskolans personal säger olika saker. Det finns inte heller någon gästparkering.

Hyresgästerna vill:

* Att det tydliggörs med förskolan att hg får använda uteplatsen även dagtid.

Svar: Finns inget skrivet i hyresavtal. Kaj S kan prata med föreståndare för förskola.

* Att man på kvällar och helger får ha gästparkering på fotvårdsklinkens två platser och ev. använda en av platserna även på dagtid.

Svar: Om platserna är hyrda så betalar hon för dessa. Hänvisa besökare till att stå på gatan. SMS parkering

- **Det tvättas skor och fotvårdspast i tvättstugan av företag. Hyresgäster vill:**

* Att skor som inte är hygieniska inte tvättas i tvättstugan.

Svar: Vi kollar med hyresgästen i fråga, samt kollar avtal. Kollar också vilka risker det finns med eventuell smitta. Sker ingen kontroll i övrigt om vad privatpersoner tvättar i tvättstugan. Grövre saker bör tvättas i grovtvättstuga. /SN

- **En fråga ställdes även kring reparationsfond?**

Svar: Jan har svarat på frågan under bostadsmötet.

Roma:

- Företaget (Swedaco) har gästarbetare som står ute och röker och springer på nätterna. Röken dras in i lägenheter.

Svar: Sören har varit i kontakt med företaget och satt upp lappar. Tillåtet att röka på balkong och ute på gården dock ej vid entrén eller i gemensamhetsutrymmen, inte grund för uppsägning. Kolla så att inte friskluftsintaget inte sitter intill balkongen. /SN

Schweiz:

- Stora arbeten pågår med renovering av garage och byte av hissar. I allmänhet tycker man att arbetet utförs bra med tanke på omfattningen och det finns en bra dialog mellan entreprenören. Det är olyckligt med förseningen. Stark lukt av lösningsmedel har kommit in i lägenheterna vid arbete med tätskikt 2021-09-27. En hyresgäst har fått in myror. **Hyresgästerna vill:**

* **Ha hyresnedsättning** eftersom uteplatser på bottenvåningen inte kunnat utnyttjas för dem som bor på bottenvåningen, hissar kan inte utnyttjas under utbyte, gården kan inte utnyttjas.

* På Vegagatan 23 A har hiss bytts, Hyresgäster fick hyresreduktion pga. hissbyte 411 kr enligt uppgift från hyresgäst.

Svar: Hg kommer få generellt 5 % i mån i boende/hyresreducing för tiden som hissen inte har varit tillgänglig.

- En hyresgäst tycker att det är för mycket tilluft i ventilationen som orsakar drag längs golvet och orsakar känsla av kyla om man sitter nära. Det upplevs av flera som kallt inne i lägenheterna på Bergsgatan 1, kanske pga. drag. **Hyresgästerna vill:**

* Att det går att **dämpa tilluften** eller på annat sätt minska drag från ventilationen.

* Att en **översyn av luftflödet** görs efter byte av ventilationskanal på Bergsgatan 1. Hyresgästen rekommenderades även att göra en felanmälan.

Svar: Injustering har gjorts flera gånger och även justeringar av temperatur på inluft. Måste uppfylla OVK.

* **Ha en principdiskussion** om policyn på 21 graders innetemperatur. Kostnad för högre värme kan läggas på hyran.

Svar: De flesta kommunala fastighetsbolag i Sverige har 20 grader. Vi har valt 21 grader. Vi har krav på oss när det gäller hållbarhet och miljö både från kommunen och nationellt på att spara energi, så det är inte aktuellt med någon höjning. Vi kom också överens om förslag, om att Övikshem ska bjuda in hyresgästerna till ett informationsmöte för att tala om ventilation och värme.

Skottland:

- Även på Vegagatan är det drag/kyla samt lukt av matos och tvättmedel i lägenheterna de sista åren.
Hyresgästerna vill:
* **Att detta ses över** liknande som för Schweiz.
Svar: Gör felanmälan så mätning får göras. Viktigt att inte hyresgästerna gör egna justeringar som att stänga spaltventiler osv då detta kan ge en negativ påverkan på grannens lägenhet. En träff anordnas för att förklara hur ventilation och värme fungerar.
- Det är mycket smutsigt bakom tvättmaskinerna i den nedre tvättstugan. Svårt att städa där eftersom det är mycket trångt. **Hyresgästerna vill:**
* **Att städfirma åtgärdar** detta genom dammsugning eller liknande.
Svar: KS pratar med firma. Ingår i storstädningen 2 ggr/år.
- I ljushallen har det bildats alger och mögel i träplankor under de stora krukorna. **Hyresgästerna vill:**
* **Att ovanstående ses över.**
Svar: Städfirma ska försöka skrubba bort det. Förslag att tillsammans med hyresgästerna titta på att ersätta dom med något annat, kanske en mindre fontän.

England:

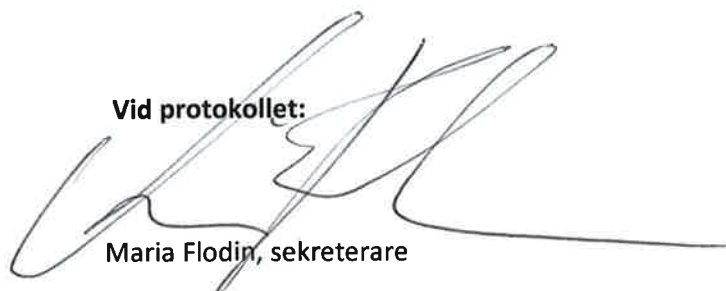
Ingen hyresgäst var närvarande.

Justeras:



Jan Sundqvist, ordförande

Vid protokollet:



Maria Flodin, sekreterare

Bilaga § 2. samrådsprotokoll
HGF Ripan-/schweiz/Roma/skottland
2021-10-05.

1 (8)

Samråd HGF

Höst 2021



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

2(8)

Dagordning:

- Hälsar alla välkomna
- Justera protokoll
- Föregående protokoll
- Frågor från området
- Information:
 - Tertial bokslut
 - Kabel-tv
 - Matavfall
 - Projekt
 - Nytt bygghetsboende Sidsjö
 - Planerat underhåll

Kabel-tv

- Tidigast från 31/10 utgår TV6 ur det markbundna utbudet och ersätts med TV10
- Varför krav på personnummer eller bankid hos Tele2?
 - Föreläggande från Post och telestyrelsen. Säkerhetsfråga och GDPR.
 - Det är i praktiken inte alla som ställs inför frågan/idkravet. Är det ett känt fel, eller ett handhavandefel (kanalsökning typ), så krävs självfallet ingen identifiering.

Varning för oseriösa säljare tex dom som säljer elavtal

•1. Via uppringande säljare (Telemarketing)

•a. Avtal kan aldrig tecknas via telefon om säljaren ringt kunden. *Det kan endast tecknas digitalt eller skriftligen efter att samtalet är över.*

•b. Kunden ska i tecknandet skriftligen få all information om avtalet, dess villkor och information om ångerrätten. Om inte är avtalet ogiltigt.

•2. Direktförsäljning via besök, antingen dörrknackning eller event.

•a. Kunden ska få avtalet, villkoren och information om ångerrätt i skriftlig och varaktig form innan avtalet kan tecknas. Om inte är avtalet ogiltigt.

Tips!

Undvik att svara ja och be bolaget att skicka erbjudande/offert skriftligt via post

•1. Kontakta bolaget – omgående och helst skriftligt om du känner dig lurad eller ångrar dig. Det kan i många fall räcka att ångra avtal muntligt.

•2. Hävdar bolaget att de har en fullmakt eller accept – be att få lyssna/se den.

•3. Bestrid avtalet skriftligt – finns bra mallar

•Privatkund har 14 dagars lagstiftad ångerrätt

•Den rätten börjar när kunden fått fullständig information om sin ångerrätt

•Om kunden inte fått informationen bör avtal kunna ångras via bestridande

Soppantering

§ 3

- Felaktig sortering av matavfall
- Miva återgår till normal taxa from 1 oktober men vi måste fortsätta med kampanjen om att vikten att sortera rätt.
- Bobättre startar upp igen



6(8)

Prognos sep - Resultat

§ 58

Resultaträkning (Mkr)	Utfall 2020	Budget 2021	Ack budget 2021	Ack utfall 2021	Prognos maj 2021	Prognos sep 2021
Nettoomsättning	248,1	251,9	167,5	167,4	252,3	252,0
därav Hyresintäkter	253,6	257,7	171,4	171,4	257,7	257,9
därav Hyresbortfall	-8,9	-9,1	-6,1	-6,4	-8,9	-9,4
därav Övr intäkter fr hg	3,4	3,3	2,2	2,4	3,5	3,5
Fastighetskostnader	-150,5	-156,9	-104,6	-101,8	-154,8	-156,8
därav Driftkostnader	-144,6	-151,9	-101,3	-98,9	-150,2	-152,2
därav Underhållskostn.	-1,7	-0,7	-0,5	0	-0,3	-0,3
därav F-skatt/avgift	-4,2	-4,3	-2,8	-2,9	-4,3	-4,3
Driftnetto	97,6	95,0	62,9	65,6	97,5	95,2
Övr förvaltningsintäkter	2,2	2,5	1,6	1,6	2,5	2,5
Övr förvaltningskostnader	-1,9	-2,1	-1,4	-1,4	-2,1	-2,1
Av- och nedskrivningar	-41,3	-37,5	-25,0	-23,7	-36,7	-36,3
Bruttoresultat	56,6	57,9	38,1	42,1	61,2	59,3
Centrala adm.kostn.	-13,7	-14,9	-9,6	-9,6	-14,7	-15,0
Övr rörelseintäkter	0,2	0,1	0	0,4	0,3	0,5
Övr rörelsekostnader	-1,0	-0,2	-0,1	0	-0,2	-0,2
Rörelsens resultat	42,1	42,9	28,4	32,9	46,6	44,6
Finansiella intäkter	0,5	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3
Finansiella kostnader	-14,0	-14,3	-9,5	-9,1	-13,9	-13,6
Resultat före skatt	28,6	28,8	19,0	23,9	32,9	31,3
Skatt på årets resultat	-19,9					
Årets resultat	8,7	28,8	19,0	23,9	32,9	31,3

Ökat hyresbortfall

Ökade driftkostnader
Kraftigt ökade mtrl-kostnaderSänkt direktavkastning
Prognos maj: 4,6 %
Prognos sep: 4,5 %

Lägre räntenivå och inv.volym

7(8)

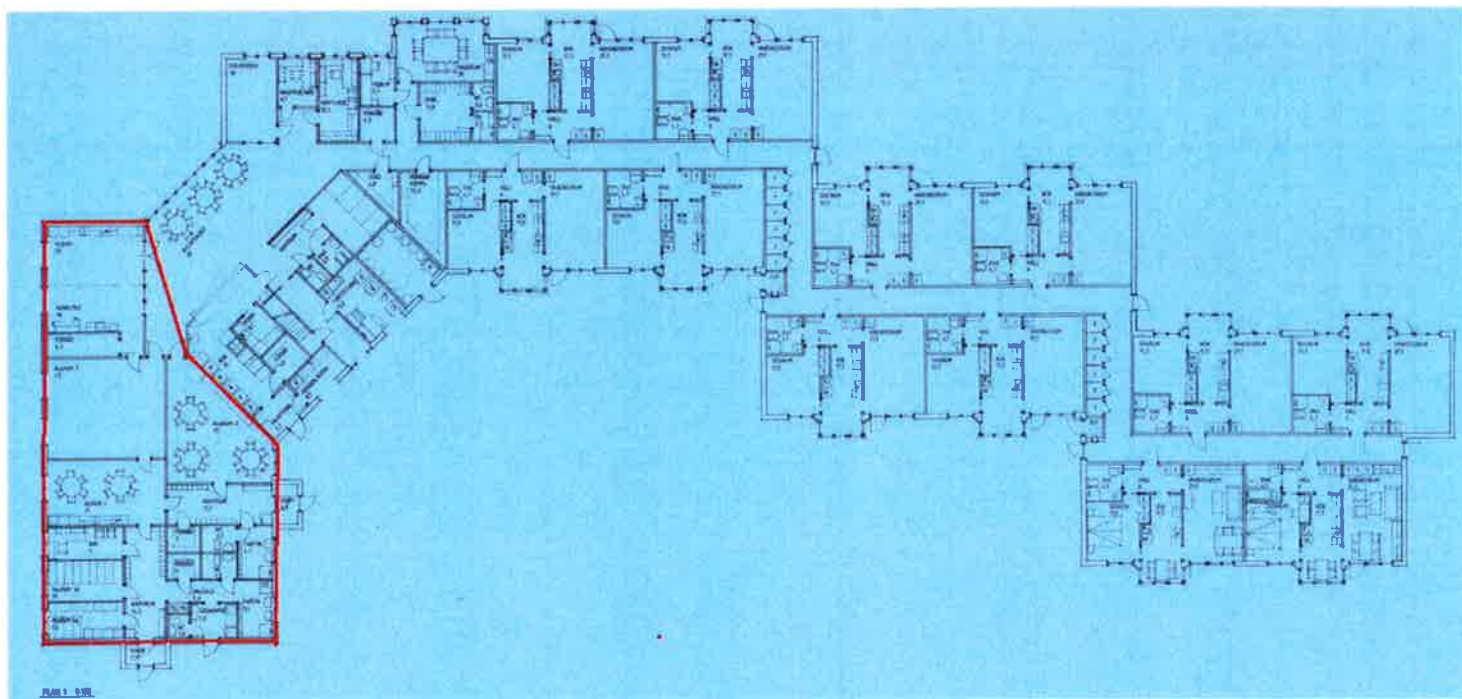
Fyrklöver i Sidensjö – nytt trygghetsboende Prästbordet 1:6



* 12 st 2 RoK (15)

* Ca 56 kvm/lgh

Ritning Fyrklövern



PLAN 1-010