

Anteckningar från boendemöte i årgångshuset på Hertsötorget

Datum: 26 oktober klockan 14.00
Plats: Samvarolokalen i årgångshuset på Hertsötorget
Deltagare: 18 hyresgäster
Från Lulebo: Jonas Seger, områdeschef
Adam Ekström, bovärd
Oskar Herlin Fredriksson, reparatör
Sabina Oksanen, hyresjurist
Annikki Berglin och Christina Isaksson, kundmottagare på Lulebos Kundcenter

Dagordning

- Vad händer i Lulebo?
- Vad händer i ditt bostadsområde?
- Fråga oss – Lulebo svarar!

Jonas Seger hälsade hyresgästerna välkomna till mötet och presenterade dagordningen. Deltagarna från Lulebo presenterade sig innan Jonas startade presentationen enligt dagordningen.

Kundundersökning 2021

Jonas Seger berättade att Lulebo under hösten 2021 genomförde en kundundersökning där alla hyresgäster fick säga sin mening. Eftersom vi gjorde samma undersökning med samma frågor även under hösten 2019 kan vi nu jämföra resultaten och försöka analysera hur utvecklingen ser ut när det gäller hyresgästernas bild av Lulebo och vårt arbete.

I den senaste undersökningen blev det tydligt att Lulebo kan bli bättre när det gäller trygghetsfrågor, fastighetsskötsel (utemiljö) och lokalvårdstjänster. Detta är också Lulebos prioriterade områden under 2023.

Ny förvaltningsorganisation och fastighetsskötsel i egen regi

Jonas Seger presenterade Lulebos nya organisation för fastighetsförvaltningen och berättade om bemanningen inom vart och ett av de fyra förvaltningsområdena. Sedan 1998 har utemiljön, det vill säga allting som är utanför lägenhetsdörrarna, skötts av en nationellt stor aktör inom fastighetsskötsel. Styrningen har gått genom tolkning av avtalstexter och Lulebo menar att man inte alla gånger fått vad man betalat för. Detta har också orsakat en del frustration och irritation hos våra hyresgäster. Speciellt städningen har varit en stor fråga under de senaste åren.

Från och med den 1 juni 2023 arbetar Lulebo på ett annat sätt. Det kommer även i fortsättningen att finnas experter som gör det som gör bäst, exempelvis klippa gräs, skotta snö, fälla träd, med mera. Men nu är det Lulebo, alltså den som beställt jobbet, som också kontrollerar att Lulebo faktiskt får vad man betalat för. Förändringen innebär att ett led i det arbetssätt man haft under en lång tid tillbaka tas bort och att Lulebo från och med den 1 juni hanterar bolagets fastighetsskötsel i egen regi. Med färre underentreprenörsled kommer bolaget närmare verksamheten och vi får en bättre uppföljning av utfört arbete. Ansvar för styrning och kontroll börjar och slutar inom Lulebo.

Fler bovärdar och reparatörer för egen hantering av fastighetsskötsel:

- Regelbunden och frekvent rondering och tillsyn av Lulebos bostadsområden.
- Löpande underhåll och förbättringar.
- Ökad synlighet och tillgänglighet ute i bostadsområdena.

Egen upphandling av entreprenader för närmare samarbete och bättre uppföljning av utfört arbete:

- Snöröjning
- Grönyteskötsel
- Lokalvård: trapphus, tvättstugor, hyresgästlokaler, soprum

Hyresgästerna är mycket nöjda över det arbete som sker i egen regi. D tycker att städet (Välstädat) fungerar riktigt bra, det är en dröm att besöka tvättstugan! Hyresgästerna framför däremot klagomål på skottningen framför loftgångar och framför garage – Lulebo förutspår bättre kontroll när BDx inte är mellanled i kommunikationen till dem som sköter skottningen.

Nya skyltar och symboler i avfallsrum (ska byta namn till miljörum)

Jonas Seger informerade om kommande uppdatering av skyltar och symboler i alla Lulebos avfallsrum. Det är ett nytt nordiskt märkningssystem som tagits fram och där de stora nyheterna är att:

- Märkningen kommer inte bara att finnas på skyltar, kärl och hyllor i alla soprum utan även på förpackningar och produkter som konsumenten köper i butiker.
- Fraktionen brännbart kommer att kallas restavfall.

Lulebos hållbarhetsarbete och "Hertsöpiloten"

Jonas Seger berättade också om Lulebos hållbarhetsarbete. Bolaget arbetar med hållbarhet i tre dimensioner:

- Social hållbarhet:
Att skapa ett gott och tryggt liv och en god livsmiljö för människor i Luleå.
- Ekologisk hållbarhet:
Resurshushållning, återanvändning och minskad spridning av skadliga ämnen vid byggnation, underhåll, förvaltning och avveckling av bostäder och lokaler.
- Ekonomisk hållbarhet:
Bra ekonomi för att kunna driva verksamheten och skapa trivsel och trygghet i alla bostadsområden.

Social hållbarhet är en grundpelare i Lulebos uppdrag: som allmännyttigt bostadsföretag ska Lulebo tillhandahålla hem för alla samtidigt som vi bidrar till skapandet av en hållbar stad och ett hållbart samhälle.

Ökat fokus på stadsdelsutveckling

Inom ramen för Lulebos hållbarhetsarbete arbetar bolaget också med stadsdelsutveckling, just nu med fokus på Hertsön. Hertsön är ett bostadsområde där det händer mycket: det byggs en ny skola, ett nytt badhus och en ny sporthall i centrum samtidigt som man planerar för en ny industripark och ett helt nytt bostadsområde i anslutning till det befintliga. "Hertsöpiloten" är just en pilot/en testverksamhet där Lulebo tillsammans med andra aktörer (föreningar, företag och andra organisationer) arbetar vi för att hitta, testa och utvärdera nya tankar och arbetssätt för stadsdelsutveckling.

Lulebo berättar också om hur bolaget har samarbetat med:

- skolor på Hertsön för att erbjuda frukost och mellanmål i skolan
- Kompetenslotsen Luleå kommun och Arbetsförmedlingen för att ordna en jobbsökardag i den nya mötesplatsen på Domherregränd.

EST – frågan om kamerabevakning kommer upp. Lulebo förklarar att man behöver väga nyttan mot kostnaderna. Oftast kan man inte identifiera en brottslig då de maskerar sig.

Om Lulebos Kundcenter och hemsida

Annikki Berglin och Christina Isaksson informerade om Kundcenters verksamhet och hur man enklast kommer i kontakt med Kundcenter. Lulebos Kundcenter svarar på mer än 20 000 telefonsamtal per år, och det är förstås trevligt att kunna hjälpa så många! Men vad många av de som ringer kanske inte vet är att svaren på många av de frågor som ställs faktiskt finns på Lulebos hemsida.

Frågan om hur det fungerar med täcken och kuddar i lånelägenheten lyfts. Vem ombesörjer att täcken och kuddar tvättas? Annikki ska ta reda på det. Förvaltningen kan köpa in nya täcken och kuddar eftersom de som finns att tillgå nu inte tvättats på länge

HLU - Hyresgäststyrt Lägenhets Underhåll

Adam Ekström berättar om att Lulebo har en ny kollektion för tapeter då den tidigare leverantören har valt att lägga ner sin verksamhet i Luleå. Ida berättar hur man går tillväga för att ansöka om HLU.

Aktuella och kommande projekt inom Lulebos fastighetsutveckling

Jonas Seger berättade om aktuella och kommande nybyggnations- och renoveringsprojekt i Lulebos bestånd:

Nybyggnations-/ombyggnationsprojekt

- 2023-2025: två nya punkthus (150 lgh) på Lingonstigen, Kallkällan.
- 2023-2024: ett nytt hus (20 lgh) Regnvägen, Björkskatan.

Större ROT-renoveringsprojekt

- Mjölkudden, Mjölkuddsvägen: totalt ca 300 lägenheter, 2015-2023.
- Gammelstad, Mariebergsvägen: totalt 160 lägenheter, 2022-2024.
- Björkskatan, Väderleden: ca 120 studentlägenheter, 2022-2024.
- Örnäset, Edeforsgatan: flerårigt projekt med ca 370 lägenheter, start 2024.

Aktuella och kommande projekt inom närområdet

Jonas Seger berättade också om pågående och kommande projekt inom förvaltningsområde Hertsön:

Hertsön

- Renoverade/nya garage och bilplatser på hela Hertsön, 2021-2026.
- Renoverade balkonger och nya uteplatser på hela Hertsön, start 2022 och pågår.
- Ny kulvert för värme och vatten till bärstigarna, utförs 2023.
- Utebelysning i samband med garageprojektet, samt översyn av vatten-, avlopps- och dagvattenledningarna.

Lerbäcken

- Byte av dålig ytterpanel och målning av samtliga bostadshus på Valörvägen, sommaren 2023
- Garagerenovering med ny ytterpanel, nya portar och byte av bärande stolpar för garagelängor 2023-2024.

Örnäset

- Edeforsgatan: flerårigt projekt med ca 370 lägenheter, start 2024

Aktuellt på Hertsötorget – inför hösten och vintern

Jonas Seger berättade om kommande cykelrensning och några andra pågående/kommande förbättringsåtgärder i närområdet:

- Cykelrensning - varje höst, för fungerande snöröjning

Ur hyreskontraktets allmänna villkor:

"Hyresgästen skall hålla parkeringsplatsen i städat skick samt sköta renhållning inklusive snöskottning och sandning av denna."

Hyresgästerna är besvikna över att deras garage inte står på tur för renovering. Jonas berättar att samtliga garage besiktigats och prioriteringsordningen utgår från deras utlåtande

Hyresgästerna är mycket glada över blommorna som åtgärdats utomhus samt bastun

Lulebo poängterar att hyresgästerna inte får mata fåglar, i annat fall kan problemen med duvor återkomma

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- Hyresgästerna undrar vad vi vet om skolan som ska rivas – Adam informerar om det vi vet, en stor yta utanför fastigheten kommer att nyttjas som avlastningsplats med mycket trafik under byggåren. Hyresgästerna kommer att få räkna med en hel del ljud
- Hyresgästerna vill veta hur länge man betalar av en tvättmaskin som installeras av Lulebo – vi informerar om att det är en standardhöjandeåtgärd som landar på hyran. Den betalas inte av. Däremot ingår service och en uttjänad tvättmaskin byts ut.
- Hyresgästerna frågar om man inte kan ställa sig i en separat kö om man endast är intresserad av trygghetsboende eller årgångshus. Nej, det är samma kösystem till alla lägenheter.
- Hyresgästerna undrar hur värmen kan skilja sig mellan lägenheterna så mycket? En drift fråga. Vi behöver ta reda på hur det fungerar och på ett lämpligt sätt återkoppla till hyresgästerna. Vi pratar med John och Adam informerar när vi har svar.
- Frågor om fönster och lister – visa saker ska hyresgästen sköta själv och resten ska felanmälas
- Frågor om elbilsladdare – på gång
- Ska det finnas brandsläckare? Drift fråga. Se ovan om återkoppling.
- Hyresgästerna önskar ett cykelrum. Jonas ska titta på detta
- Några hyresgäster klagar på ljud från gymmet. De ifrågasätter varför Lulebo inte hanterat detta ärende. Sabina påpekar att vi inte fått in klagomål. De behöver kontakta oss om de vill ha vår hjälp. Vi kommer överens om att boka in en träff med ägare till gym, Lokalförvaltaren och Sabina för att se vad vi kan göra åt problemet. Det finns andra hyresgäster som tyckte om gymmet och inte ansåg det störande med ljuden under gymmets öppettider. Sabina kontaktar Gustav och bokar in ett möte.

Jonas Seger avslutade mötet och tackade alla hyresgäster för ett trevligt boendemöte och för hyresgästernas stora engagemang!

Vid anteckningarna:

Sabina Oksanen

Lulebo