

Anteckningar från boendemöte på Kompanivägen

Datum: 12 oktober kl 17.00
Plats: Hyresgästlokalen på Kompanivägen 25
Deltagare: 15 hyresgäster
Från Lulebo: Pär Nordberg, områdeschef
Anna Eriksson Fäldt, bovärd
Hanna Lennerö Vilén, kundmottagare på Lulebos Kundcenter
Teresia Keisu, kundmottagare på Lulebos Felanmälan

Dagordning

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

Pär Nordberg hälsade alla hyresgäster välkomna till mötet och presenterade övriga deltagare från Lulebo innan han startade presentationen enligt dagordningen.

Kundundersökning 2021

Pär berättade att under hösten 2021 genomförde Lulebo 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 hade alla frågeområden fått förbättrat resultat utom ett: *Trygghet och säkerhet i fastigheten och närområdet*. Resultatet visade också tydligt att Lulebo kan bli bättre när det gäller trygghetsfrågor, fastighetsskötsel (utemiljö) och lokalvårdstjänster. Därför har dessa områden utpekats som Lulebos prioriterade områden under 2023.

Ny förvaltningsorganisation och fastighetsskötsel i egen regi

Pär presenterade Lulebos organisation för fastighetsförvaltning 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 i år ska Lulebo prova en annan lösning.

Det kommer även i fortsättningen att finnas experter som gör det dom 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. Ansvaret 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

Ökat fokus på samarbete med Luleå kommun och Polisen (EST).

- Nätverk som arbetar för ökad säkerhet och trygghet i våra områden.

Lulebos hållbarhetsarbete och "Hertsöpiloten"

Thomas berättade 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.

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.

Nya skyltar och symboler i miljörum

Pär informerade om en kommande uppdatering av skyltar och symboler i alla Lulebos miljörum (nytt namn på våra soprum/avfallsrum). Det är ett nytt nordiskt märkningssystem som tagits fram och där de stora nyheterna är att:

- Märkningen inte bara kommer 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.

Om Lulebos Kundcenter och hemsida

Hanna berättade om Kundcenters verksamhet samt 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.

HLU - Hyresgäststyrt Lägenhets Underhåll

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

Aktuella och kommande projekt inom fastighetsutveckling – hela Lulebo

Pär visade en översikt över Lulebos aktuella och kommande projekt inom nybyggnation, ombyggnation och ROT-renovering i hela fastighetsbeståndet. Han berättade också om kommande renoveringsprojekt inom förvaltningsområde Tuna:

Mjölkudden,

- Mjölkuddsvägen: totalt 299 lägenheter, 2015-2023.

Gammelstad

- Mariebergsvägen: totalt 160 lägenheter, 2022-2024.
- Övägen: garagerenovering med byte av panel, portar och utebelysning, 2023.

Kalkkällan

- Fler och bredare bilparkeringsplatser, motorvärmastolpar med uttag för elbilsladdning, 2022-2023.

Pär berättar om att det blivit klart att Lulebo ska bygga två nya punkthus på Kalkkällan med ca 150 lägenheter. Han berättar även om det nya huset som byggs på Regnvägen på Björkskatan.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- En hyresgäst undrar om Lulebo kommer att utföra någon form av rondering då vi tagit över fastighetsskötseln i egen regi. Lulebo svarar att man vill vara en bra beställare av tjänster och att både bovärdar och reparatörer ronderar på området veckovis. Lulebo kommer aktivt att kontrollera utförande av våra entreprenörer. Med mer personal kommer också högre krav.
- Några hyresgäster är missnöjda med skötseln av grönyttorna på området medan andra tycker att det fungerar bra.
- Hyresgästerna undrar hur det ska fungera att ta sig in i fastigheterna när portkoderna tas bort den 1/11.
Lulebo svarar att hyresgästerna kommer kunna använda sig av sina lägenhetsnycklar och även taggar för att ta sig in i fastigheten. Besökande som inte har en tagg eller en lägenhetsnyckel får använda sig av och ringa till hyresgästen via porttelefonen för att bli insläppt. Hyresgästerna kan alltid få fler taggar att dela ut till anhöriga.
- Hyresgästerna påpekar att det är dålig städning i gångarna i byggnaderna där lägenhetsförråden ligger ute på gården. Lulebo är medvetna om problemet och förklarar att det ligger hos vår entreprenör som kommer att åtgärda detta.
- Hyresgästerna påpekar att soplådorna som finns utanför fastigheterna jämt är överfyllda och att på grund av att de saknar lock så drar fåglarna ut skräpet.
Lulebo svarar att soplådorna töms varje vecka för att de inte ska hinna bli fyllda och att det är beställt nya med lock så att problemet med att fåglarna drar ut soporna som slängs ska försvinna.
- Hyresgästerna påpekar att det är svårt att veta var det är okej att parkera på området under tiden sopning av parkeringshusen pågår och önskar inför framtiden bättre information kring detta för att slippa bli bötfällda. Detta är någonting som Lulebo tar med sig.

Pär tackade för ett aktivt möte och för alla synpunkter! Han tackade också alla hyresgäster för ett välbesökt och trevligt boendemöte och för deras stora engagemang – under mötet och även i det dagliga!

Vid anteckningarna:

Hanna Lennerö Vilén

Lulebo