

Anteckningar från boendemöte på Örnäset

(för och med hyresgäster på Edeforsgatan/Cityhuset)

Datum: 21 november 2023 kl. 17.00
Plats: Hyresgästlokalen, Edeforsgatan 55
Deltagare: 24 hyresgäster, deltagare från samtliga inbjudna adresser
Från Lulebo: Jonas Seger, områdeschef
Frida Isaksson, bovärd
Lars Henriksson, byggprojektledare
Tony Nilsson, reparatör

Dagordning

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

Jonas Seger hälsade alla hyresgäster välkomna till mötet och presenterade deltagare från Lulebo.

Kundundersökning 2021

Jonas 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

Jonas 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 2023 provar Lulebo 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 (Effektiv samordning för ökad trygghet)

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

Lulebos hållbarhetsarbete

Jonas 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.

Nya skyltar och symboler i miljörum

Jonas 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

Jonas 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.

Aktuella och kommande projekt inom fastighetsutveckling på Örnäset

Lars Henriksson berättade om inventering inför Lulebos planerade ROT-projekt på Edeforsgatan och om att projekt av den volymen kräver planering och förberedelser.

- **Vad?**
Förstudie ska göras först för att säkerställa vilket behovs som finns. Bland annat bör avloppsstammar etcetera filmas och kanske provrenoveras en lägenhet för att undersöka om det förekommer asbest.
- **Hur?**
Bygghandlingar måste tas fram innan beslut om hur det ska gå till.
- **Genomförande?**
Lars tog upp Mjölkkuddens renovering som exempel.
Möjligen start 2024, men mest troligt 2025. Ingen lyxrenovering kommer att utföras, Lulebo renoverar alltid till rådande standard. Hyreshöjning kommer att förhandlas i samråd med hyresgästföreningen. Det är osäkert om hyresgästerna kommer att kunna bo kvar i bostaden under renoveringen.

Aktuella och kommande projekt inom fastighetsutveckling – hela Lulebo

Jonas visade en översikt över Lulebos aktuella och kommande projekt inom nybyggnation, ombyggnation och ROT-renovering i hela fastighetsbeståndet. Samt att Lulebo bygger två punkthus på Kallkällan (Lingonstigen), samt om det nya huset som byggs på Regnvägen på Björkskatan.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- En hyresgäst frågar varför HLU (Hyresgäststyrkt Lägenhetsunderhåll) töms då man haft vattenskada i tex. köket och hallen. Frida förklarar att HLU är till för underhåll av lägenheten. Vid byte av till exempel golvmatta p.g.a. vattenskada, eller om det har varit läckage i slits i väggen, är omtapetsering nödvändig och då tas medel från HLU.
- Hyresgäst efterfrågar hyresnedsättning efter vattenskada, bland för ökad elförbrukning. Jonas förklarar att det kan ta upp till ett halvår innan ersättning betalas ut, det är p.g.a. Lulebo måste invänta alla fakturor från entreprenörerna.
- Hyresgäst frågar om evakuering till tillfällig lägenhet vid renovering: får man bo kvar i ersättningslägenheten, eller måste man flytta tillbaka till sin ursprungslägenhet? Lulebo svarar att det beror på resultatet av förstudierna, dvs. renoveringarnas omfattning med mera.
- Hyresgäst undrar om man blir evakuerad, får man välja en mindre lägenhet p.g.a. ändrade boendeförhållanden? Om det blir aktuellt är det en fråga för Lulebos Kundcenter.
- Hyresgäst undrar om HLU töms vid renovering frågar en hyresgäst. Frida förklarar hur det fungerar på till exempel Mjölkkudden, att lägenhetsinnehavaren får vara med och göra egna val och då påverkas HLU.
- En hyresgäst frågar om barackläger är aktuellt att ställa upp vid renoveringen. Byggprojektledaren svarar att i dagsläget har det inte varit upp som alternativ, Lulebo kommer att hålla hyresgästerna informerade vid fysiska möten och via brevutskick.

- En hyresgäst frågar om hyreshöjning kommer ske efter renoveringen och om det förhandlas via Hyresgästföreningen. Lulebo förklarar att det finns fasta mallar för detta och att det sker genom förhandlingar med Hyresgästföreningen.
- En hyresgäst på Edeforsgatan 43 klagar på belysningen på vinden, att många lampor inte lyser. Lulebo kontrollerar det vid närmast kommande rondering.
- Hyresgäst frågar om byte av persienn får göras eller om fönstret ska bytas vid renoveringen. Bovärden ber hyresgästen återkomma till henne så tittar hon på det.
- Fler frågor kopplat till kommande renoveringar: byts fönster och omfattas balkongerna av renoveringen. Lulebo ber att få återkomma med information om åtgärder med mera efter utförda förstudier.
- Edeforsgatan 27 hg har anmält hängränna på huset som är dålig, många instämmer att de är dålig takavattning på området generellt.
- Hyresgäst frågar om tvättstugestölder och vad Lulebo gör åt det. Frida förklarar att det ska polisanmälas, det är svårt att göra mer än vad som görs från Lulebos sida. Hyresgäst undrar om det är möjligt att hyresgäst som har bokat tvättpass "taggar ut" under passet så att maskinerna inte går att öppna av någon annan. Förslag om det går att bygga igen stationerna med väggar. Lulebo kontrollerar med fastighets-IT.
- Klagomål på att bokade tvättpass inte nyttjas. Enligt hyresgäst går bokningen inte tillbaka som bokningsbar. Hyresgästen kan inte avboka en tid som är bokad och påbörjad, bra om den blir tillgänglig för någon annan i stället. Lulebo kontrollerar även detta med fastighets-IT.
- På Edeforsgatan 27 är det klotter i trapphuset, på våning 1 och i entrén. Bovärden Frida berättar att hon redan har beställt sanering.
- Edeforsgatan 27 och 13 har en svängdörr på gaveln för cykelnedgång som är öppen hela tiden. Det är otryggt när den smäller igen av sig själv, svårt få ner cykeln. Lulebo tittar på detta.
- Portkod hus nummer 13 fungerar inte. Lulebo förklarar att portkoder av säkerhetsskäl är bortplockade från och med 1 november 2023, hänvisar till porttelefon. Önskas det är hyresgästerna välkomna att kontakta Kundcenter som lägger in telefonnummer till porttelefonen.

Jonas Seger tackade för ett välbesökt och trevligt boendemöte och för allas engagemang – under mötet och även i det dagliga!

Vid anteckningarna:

Frida Isaksson

Lulebo