

Anteckningar från boendemöte på Råneälvens trygghetsboende

Datum: 10 mars klockan 14.00
Plats: Samvarolokalen i boendet på Skolvägen
Deltagare: 10 hyresgäster
Från Lulebo: Pär Nordberg områdeschef, Johanna Berg, kundmottagare på Lulebos Kundcenter, Viktoria Fredriksson trivselvärd, Thommy Johansson, informationssamordnare

Dagordning

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

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

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 2023 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. 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

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

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

Aktuella och kommande projekt inom fastighetsutveckling

Pär berättade om kommande renoveringsprojekt inom förvaltningsområde Tunastigen och om Lulebos aktuella projekt i hela beståndet:

Råneå

- Renovering av fastigheten på Kängsövägen 3, 17 lägenheter (2023).
- Markarbeten/tjälsäkring av mark på Klapphällsstigen (2023-2024).

Kallkällan och Gammelstad

- Kallkällan, 70 nya parkeringsplatser på Lingonstigen (2022-2023).
- Nytt garage på Övägen i Gammelstad (2023).
- ROT-renovering på Mariebergsvägen i Gammelstad (2023-2024).

Nybyggnations-/ombyggnationsprojekt (aktuella projekt i hela beståndet):

- Under 2021 byggde Lulebo totalt 129 nya lägenheter på Kallkällan, Porsön, Gammelstad och Antnäs.
- Under 2022 hade bolaget ingen nyproduktion men i ett ombyggnadsprojekt skapades 6 nya/56 helrenoverade studentlägenheter på Porsön.
- Preliminärt under perioden 2023-2025 planerar Lulebo att bygga två nya punkthus med totalt 150 lägenheter på Kallkällan.

Större ROT-renoveringsprojekt:

- Mjölkudden, Mjölkuddsvägen: etapp 6 och 7 under 2023-2024
- Gammelstad, Mariebergsvägen: under 2022-2024
- Björkskatan, Väderleden: 2022-2024
- Örnäset, Edeforsgatan: start 2024

Lulebos hållbarhetsarbete och "Hertsöpiloten"

Pär 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.

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 avfallsrum

Pär informerade om en 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.

Om Lulebos Kundcenter och hemsida

Johanna Berg 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.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- En hyresgäst tar upp att det är svårt att komma i kontakt med Lulebo. Lulebo förklarar att beroende på mängden inkommande och pågående samtal är det ibland längre väntetider.
- Hyresgäster säger att det tar lång tid innan varmvatten kommer till kranen i badrummet. Känns inte bra att spola bort vatten i onödan. Lulebo ska kontrollera det.
- Hyresgäster tar upp att entreprenören inte sköter det dom ska. Känns inte som att de är en del av Lulebo. Vid fel eller brister informerades de boende att de ska ringa felanmälan.
- Det ska gå att komma in med soporna i soprummet och ut med sparkarna från förråden utan risk för att halka framför dörrarna. Det är mycket is intill entrén, sparkarna fryser fast när temperaturen växlar och det är svårt att ta sig ut med rullator. Vid blida kommer vatten in i gårdsförrådet. Det är påpekat flera gånger. Lulebo tar upp det med de som sköter fastighetsskötseln, isbekämpning måste bli bättre.
- Hyresgäster vittnar om att de boende måste bli bättre på att sortera sina sopor. Uppmaning att gå till sig själv och tänka "jag ska göra det så rätt jag kan".
- Utförs det nattvandringar i området? Lulebo utför inte nattvandringar, däremot gör vi trygghetsvandringar i syfte att se hur området kan göras tryggare. Att ha fokus på att boendemiljön ska vara trygg är något som Lulebo jobbar kontinuerligt med.
- En hyresgäst berättar att hen tycker att boendet är väldigt fint och att lägenheten är trivsamt.
- Hyresgäster säger att det är svårt att ringa ut från huset och att det är bristande täckning, de måste sitta vid köksfönstret för att kunna ringa ut.
- Förslag från hyresgäst: Hemtjänsten behöver ha en plats att hänga av sig kläder, till exempel en garderob i huset. Lulebo svarar att det är en arbetsmiljöfråga för Luleå kommun som är arbetsgivare.
- Önskemål om blommor vid entrén och i blomlådor på gården. Hyresgästerna tycker att trälådor med blommor på gården var fint, men blommor måste tas om hand. Finns det någon boende som är villig att ta på sig att sköta om det och vattna vid behov?

- En hyresgäst frågar om ventilationskontroll (OVK) är utförd och vad resultatet blev i så fall. Lulebo kontrollerar och meddelar hyresgästerna.

Pär avslutade mötet och tackade alla hyresgäster för ett välbesökt och trevligt boendemöte och för hyresgästernas stora engagemang!

Vid anteckningarna:

Thommy Johansson

Lulebo