

Anteckningar från boendemöte på Hertsön

(för och med hyresgäster på alla Luleboadresser på Hertsön utom årgångshuset på Hertsötorget)

Datum: 26 april klockan 17.00
Plats: Domherregränd 5 på Hertsön (före detta Servus-butiken)
Deltagare: 47 hyresgäster
Från Lulebo: Jonas Seger, områdeschef
Frida Isaksson, bovärd
Annikki Berglin och Ebba Grahn, kundmottagare på Lulebos Kundcenter
Lars Henriksson, byggprojektledare
Erik Öhrling, VD
Ulrika Karlsson Enbom, hållbarhetsansvarig
Eva Holmberg, marknads- och kommunikationschef
Thommy Johansson, informationssamordnare

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

Eva Holmberg 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

Erik Öhrling och 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 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

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

Jonas 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.

Om Lulebos Kundcenter och hemsida

Annikki Berglin och Ebba Grahn 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.

Aktuella och kommande projekt inom Lulebos fastighetsutveckling

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

Nybyggnations-/ombyggnationsprojekt

- Preliminärt 2023-2025: två nya punkthus (150 lgh) på Lingonstigen, Kallkällan.
- Preliminärt: 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

Lars Henriksson berättade 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

Målning av samtliga bostadshus på Valörvägen, sommaren 2023

- Byte av dålig ytterpanel och målning av samtliga bostadshus Lerbäcken.

Garagerenovering

- Ny ytterpanel, nya portar och byte av bärande stolpar för garagelängor 2023-2024.

Aktuellt på Hertsön – inför våren och sommaren

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

Vårstädning - utförande och tidplan

- Gruset sopas ihop och fraktas bort, ska vara klart innan 15 juni.
- Reparation av skador från snöröjning.
- Trädgårdsmöbler ställs fram under maj månad.
- Grönytor ska rengöras och krattas.

Pågående/kommande förbättringsåtgärder

Vårstädning

Gruset sopas ihop och fraktas bort.
Reparation av skador från snöröjning.
Trädgårdsmöbler ställs fram.
Krattnig, rensning av grönytor.

Pågående/kommande förbättringsåtgärder

Återställande av skyddsrum, med start på Mörtgränd, Forell och Smultron.
Nya portar skyddsrum, Fisk- och Bärstigarna.
Byte armaturer sophus Fisk- och Bärstigarna (klart).
Byte dörrar till gemensamma lokaler (klart).
En del mindre målningsarbeten på områdena.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- Varför har vissa garagelängor hoppats över, varför görs det inte i en följd?
Lulebo gjorde en inventering och utifrån den renoveras garagen sett till det behov som utredningen visade. Alla garage ska dock åtgärdas.
- Garagebelysningen på Smultron-, Hallon- och Järvstigen lyser konstant, sommar som vinter. Samtidigt påpekade en hg att belysningen på Järv- och Rådjursstigen släcks klockan 18 oavsett årstid. Lulebo kontrollerar det.
- En hyresgäst vill att de stora tallarna inom bostadsområdet tas ner.
Lulebo förklarar att det är en känslig fråga och att det enligt stadsplaneringen finns en skyldighet att ha en viss mängd träd i ett område. Träd tas ner när de är i dåligt skick och/eller när de växer för nära husen. Av dessa anledningar har Lulebo tagit ner ett 50-tal under de senaste åren.
- Fråga från hyresgäst om vad Lulebo gör för att förhindra felparkeringar inne på gårdarna, till exempel på Åkerbärsstigen och Järvstigen?
Lulebo kontrollerar vad avtalet anger och återkopplar till Securitas.
- Ventilationen fungerar inte på Mörtgränd 17, trots att fläkten är utbytt. Den stannar när det regnar och snöar. Går inte att ha det så när man lagar mat.
Lulebos personal kontrollerar det.
- En hyresgäst frågar varför hen måste betala mer för sitt gamla varmgarage än vad de helt nya/nyrenoverade kallgaragen kostar? Det är glest och håller inte värmen och utanför garageporten bildas is vilket medför att det blir svårt att öppna garageporten.
Erik Öhring förklarade att i grunden handlar det om att objektet är ett varmgarage och att det därför har hyra för varmgarage.
- Hyresgäst informerade om att skyddsrummet på Rådjursstigen och Järvstigen, bredvid grovsoporna, inte är låst. Barn och ungdomar leker där.
- Hyresgäst som hyr husvagnsparkering säger att det blir trångt på ens plats när de som parkerar sina husvagnar inte håller sig inom sin parkeringsyta. Det behöver märkas upp bättre så att alla vet hur de ska parkera, gäller Abborrgränd, 4 platser.
- Ringde störningsjouren Lostigen om tvättstuga och att det på Hjortstigen 9 och 11 kastades ut sopor ut på gården.

- Hyresgäst tog upp återkommande problem med stöder i förrådet och undrar hur Lulebo agerar.
Lulebo jobbar för att lösa problemen med de som stör. Det är dock långa processer för att få ut störande. Det är inte ovanligt att det är besökare till en hyresgäst som stökar till det, men den som hyr lägenheten ansvarar även för sina besökare.
- Förslag från hyresgäst att Lulebo ska uppmana de som städar att de ska byta ut sina produkter till miljövänliga alternativ. Det luktar starkt i trapphus när de städar.
- Hyresgäst beskriver att det på Bäverstigen är det stora hål i asfalten som fylls igen med grus, det håller en kort tid.
Lulebo beställer lagning av asfalten. Omtag gällande markytor har tagits för genomgång och åtgärd kvarter för kvarter.
- Hyresgäst frågar varför de renoverade garagen inte blir större.
Lulebo förklarar att det endast är möjligt att utföra när nya garage byggs. I garage som renoveras behålls befintliga mått.
- En hyresgäst påpekar att det på Mörtgränd 17, i utrymmet under trappen, förvaras diverse föremål. Det är väl inte meningen?
Lulebo har haft planer på att göra om dessa ytor till rum för barnvagnar och rullatorer. Troligtvis genomförs det projektet under 2023, alt 2024.
- Kan man sätta i gång nattvandrarerna på Hertsön och finns det intresse från Lulebo att medverka? Lulebo organiserar inte sådan aktivitet.
- En hyresgäst efterlyste bättre och mer uppdaterade tidsplaner med längre tidsperspektiv på hemsidan för de projekt som genomförs.
Lulebo uppdaterar projektsidorna löpande med den information som går ut till hyresgästerna.
- Fråga från en hyresgäst gällande soprummet på Mörtgränd 1 om det sker kontinuerliga kontroller kring soprummen. Barn och ungdomar rör sig där och hyresgästen är rädd att det sker skadegörelse eller bränder.
Lulebo svarar att det inte görs särskild rondering för just sophusen, vaktbolaget ska utföra rondering inom bostadsområdet enligt överenskommelse. Eller när Lulebo beställer extra bevakning av Securitas, exempelvis vid återkommande störningar eller då minskad trygghet föreligger.
- En hyresgäst framför att de som skottar och sandar på Järvstigen 22 har för stora fordon för att sopa där.
Lulebo känner till att det förekommer, det ska utföras med anpassade maskiner – vilket påpekas. Målet är snöröjning, sandning och annan skötsel inom våra bostadsområden ska bli bättre i och med att Lulebo sköter det själv från 1 juni 2023.
- En boende på Mörtgränd 23 säger att det inte är någon värme på elementet i trapphuset intill entréporten. Har varit så i tre år. Det medför att det blir kallt i trapphuset vintertid.
Lulebo kontrollerar funktionen.
- En hyresgäst frågar om man inte får förvara någonting annat än sin bil i garaget?
Lulebo svarar att det stämmer. Det är inte tillåtet att använda garaget till annat än förvaring av fordon, vilket också anges i hyresavtalet.
- Hyresgäst som bor på Utterstigen lämnade uppgift om att Zparks lösning inte fungerar tillfredsställande.
Vid fel eller störningar vill Lulebo att hyresgästen gör en felanmälan. Då får vi in det som ett ärende att hantera.
- En boende på Hertsön påpekar att bilar och bussar kör för fort längs Avaviksvägen och undrar om Lulebo kan göra något för att få ner hastigheten?
Det är en polisiär fråga och Lulebo föreslår att hen kontaktar polisen.

Frågor från hyresgäster kopplade till balkong- och altanrenoveringarna

- *Blir fönstren öppningsbara? Hyresgästen vill kunna putsa fönsterna även på våning 2.*
Lulebo svarar att de inte är öppningsbara, det går bra att putsa fönsterna från balkongen.
- *Går det att öppna den nya balkongdörren utifrån, kommer det att finnas ett vred där?*
Nej, balkongdörren kommer att ha ett litet draghandtag precis som tidigare.
- *Hur fungerar balkongrenovering när vi har stora hundar som vi inte kan ta med oss till jobbet?*
Balkongrenoveringen sker helt från utsidan och entreprenören behöver inte gå in i lägenheten. När balkongdörr och intilliggande fönster ska bytas görs det från insidan. Entreprenörerna är vana att gå in i lägenheter där hundar finns. Det är inget problem så länge hundägaren kan garantera att hundarna inte är aggressiva och går till attack.
- *En hyresgäst har frågor kring uteplatsernas utformning, kommer alla att bli likadana?*
Uteplatserna på Havsöringsgränd 11-13 kommer utföras lika Havsöringsgränd 15-19, för att ha samma utseende på den gården. Då Lulebo nu planerar för helt nya balkonger i övriga området kommer balkongleverantör presentera förslag på övriga uteplatser vid upphandling, i nuläget finns inget förslag att presentera.

Erik Öhrling avslutade mötet och tackade alla hyresgäster för ett mycket välbesökt och trevligt boendemöte och för hyresgästernas stora engagemang!

Vid anteckningarna:

Thommy Johansson
Lulebo