

Anteckningar från boendemöte på Björkskatan (Hagelvägen/Regnvägen)

Datum: 23 mars klockan 17.00
Plats: PRO-lokalen på Väderleden (Forum)
Deltagare: 11 hyresgäster
Från Lulebo: Patrik Larsson, områdeschef
Jimmy Holmqvist, bovärd (ersatte ordinarie bovärd Alva Wikström)
Simon Sundberg, projektledare vattenskador
Teresia Keisu, kundmottagare på Lulebos Felanmälan
Ulrika Josefsson, kundmottagare på Lulebos Kundcenter
Eva Holmberg, marknads- och kommunikationschef
Ulrika Persson, projektledare Lulebo fastighetsutveckling

Dagordning

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

Patrik Larsson hälsade hyresgästerna välkomna till mötet och presenterade dagordningen. Alla deltagare från Lulebo presenterade också sig själva innan Patrik startade presentationen enligt dagordningen.

Kundundersökning 2021

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 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

Patrik 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. 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

Lulebos hållbarhetsarbete och "Hertsöpiloten"

Eva H 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. Det är ett långsiktigt arbete och när man ser vad som fungerar bra för Hertsön kan man också gå vidare med fler stadsdelar och aktörer.

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

Jonas 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

Ulrika Josefsson 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

Ulrika Persson 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

- Mjölkkudden, Mjölkkuddsvägen: 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

Ulrika berättade också om pågående och kommande projekt inom förvaltningsområde Porsön:

Björkskatan

- Huset på Hagelvägen 1 byggs om till serviceboende, 2023-2024

Porsön

- Porsö Centrum: markytor, fasader, skärmtak, belysning m m, 2022-2023
- Professorsvägen: inomhusklimat, fasader, balkongräcken, utemiljöer, 2016-2024
- Renovering av garagelängor på Professorsvägen, 2022-2023

Aktuellt på Björkskatan – inför våren och sommaren

Patrik 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

Pågående/kommande förbättringsåtgärder

- Fortsätta med busk- och trädrensning på områden
- Se över belysning på områden
- Regnvägen: se över/bygga fler externa förråd i del av garage
- Utredda möjlighet till handikapp-plats för besökande på Hagelvägen 1-5
- Utredda möjlighet till installation av sittgruppsyta på Hagelvägen 4-16

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- Med anledning av kommande arbeten på Hagelvägen 1 undrar en hyresgäst när det blir dags för renovering av andra delar av Hagelvägen. Patrik berättar om Lulebos relativt gamla bestånd där Hagelvägen hör till de nyare husen. Lulebo måste prioritera renovering av de äldre fastigheterna.
- En hyresgäst framförde ett förslag/önskemål om att den grusade mittengången (i området Hagelvägen 1, 3, 5) borde breddas och asfalteras. Denna väg behöver användas när det kommer ambulanser och flyttbilar då man knappt kommer fram med rollator. Den kommer också att behöva användas mer under hela byggtiden på Hagelvägen 1.
- Hyresgästen föreslår också att pilträdet vid huset på Hagelvägen 1 tas bort. Det står nära huset och rotsystemet skulle kunna orsaka stor skada på fastigheten.
- Hyresgästerna önskar SMS med info om vårstädning/sopning av grus innan arbetet startar så att man kan flytta på sin (nytvättade) bil och så att man vet när det är dags att putsa fönster. Patrik kollar på möjligheten att informera på detta sätt.
- En representant för gårdsgruppen på Hagelvägen har frågor inför kommande planteringssäsong. Patrik informerar om att de ska kontakta Alva (bovärderna) för att ansöka om bidrag till sommarblommor. Antagligen behöver även blomlådorna bytas ut då de är gamla och har börjat ruttna.
- Hyresgästerna tycker det är trevligt att Lulebo ställer ut en julgran på området (Hagelvägen) men de nya LED-lamporna syns inte. Lulebo föreslår att en annan typ av belysning som sätts i buskar och träd på rot skulle kunna ersätta den årliga granen. Lulebo kollar på detta.
- Porttelefonen på Hagelvägen 3 funkar inte. Lulebo ber Fastighets-IT undersöka detta.
- En hyresgäst undrade vilken tid porten låses på kvällen och låses upp igen på morgonen.
- Mötet diskuterade hur det fungerar med taggar och portkoder. Eva ville också höra hur hyresgästerna såg på ett förslag att portkoderna skulle tas bort för att öka tryggheten i Lulebos fastigheter. Det fanns plus och minus med alla lösningar, och det var riktigt bra att få höra hyresgästernas åsikter.
- Har Lulebos app försvunnit? Eva berättade att appen är borta för gott men att det finns ett alternativt sätt att skapa en genväg till Lulebos hemsida på sin telefonskärm. Eva visar alla som är intresserade när mötet är avslutat.
- Flera hyresgäster lyfte olika frågor om snöröjningen, framför allt på parkeringsplatserna. Patrik förklarade att enligt avtalet ska traktorn skotta parkeringsplatser om två platser i bredd är tomma så skopan kommer fram. Lulebo hoppas kunna erbjuda bättre snöröjning under nästa säsong när bolaget själva upphandlar och kontrollerar arbetet.
- Hyresgästerna hade frågor och synpunkter på de avgiftsbelagda besöksparkeringarna och tyckte att dessa kunde vara kostnadsfria i 4-12 timmar med p-skiva. Eva förklarade syftet med avgiftsbeläggningen och att det haft positiv effekt på många av Lulebos områden.
- Hyresgästerna efterfrågar också en handikapp-plats för besökare i anslutning till årgångshuset. Lulebo kollar på möjligheterna att ordna med detta.
- En hyresgäst undrar varför avisortavlan inte uppdateras när nya hyresgäster flyttar in. Tavlan ska förstås uppdateras, men tyvärr funkar det inte alltid. Detta är också en sak som Lulebo hoppas kunna bli mycket bättre på när man gör uppgiften i egen regi.
- En hyresgäst informerar om att borden i hyresgästlokalen på Hagelvägen 5 behöver ses över. Benen är ostadiga och behöver stabiliseras med lim och/eller skruvar.
- Motorvärmarsstolparna fungerar inte alltid som det ska. Teresia förklarar att det är viktigt att göra en felanmälan så att Lulebo kan åtgärda problem.

Patrik avslutade mötet och erbjöd alla som fortfarande hade frågor eller funderingar att komma fram och prata med Lulebos representanter. Sedan tackade ha alla hyresgäster för ett mycket välbesökt och trevligt boendemöte och för hyresgästernas stora engagemang!

Vid anteckningarna:

Eva Holmberg
Lulebo