

Anteckningar från boendemöte på Malmudden

(för boende på Malmuddsvägen och Västra Brogatan)

Datum: 14 september kl. 17.00
Plats: Hyresgästlokalen Västra Brogatan 8
Deltagare: 70 hyresgäster, deltagare från samtliga inbjudna adresser
Från Lulebo: Thomas Gustafsson, områdeschef
Sara Snell, bovärd
Katarina Borgström, kundmottagare på Lulebos Kundcenter
André Sundqvist, reparatör

Dagordning

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

Thomas Gustafsson hälsade alla hyresgäster välkomna till mötet och presenterade övriga deltagare från Lulebo.

Kundundersökning 2021

Thomas 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

Thomas 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, 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 underentreprenörslid 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

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

Thomas 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

Katarina berättade om Kundcenters verksamhet samt hur man enklast kommer i kontakt med Kundcenter. Lulebos Kundcenter svarar på fler 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 – hela Lulebo

Thomas visade en översikt över Lulebos aktuella och kommande projekt inom nybyggnation, ombyggnation och ROT-renovering i hela fastighetsbeståndet.

Kvarteret Orren 9, det så kallade tornhuset vid domkyrkan ska restaureras enligt Länsantikvariens anvisningar med tidsenliga material.

Aktuella projekt på Malmudden.

- Kvarteret Malmbanan 1 på Malmudden får nya fasader med en ny typ av infällt ventilationssystem. Även här så bevarar man kulturvärden för området genom att restaurera snarare än renovera. Bland annat behåller man de fina ek-portarna och andra tidstypiska byggdetaljer från byggnadsåret.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- **Cykelrensning** kommer att ske i oktober vilket hyresgästerna tycker är väldigt bra. Cyklarna kommer att lappas och det kommer att gå ut information i god tid.

Hyresgästerna tycker att det står så många cyklar (en del övergivna) i skyddsrummen i källarna. Många vill inte ha sina cyklar i de öppna cykelställena på vintrarna.

På Malmuddsvägen 29 finns cyklar som stått i två år. Vad görs åt detta undrar hyresgästerna? När Lulebo rensar cyklar bevaras de i 6 månader.

Malmuddsvägen 31: Det står så många cyklar (en del övergivna) i skyddsrummen i källaren. Hyresgäst undrar var de tar vägen om skyddsrummen behöver användas när det är fullt i dessa nu?

- **Västra Brogatan 10-12:** På vinden: Där står det mycket gamla möbler och badkar. Det vore bra om detta kunde rensas bort.
- Dålig ventilation i tvättstugorna. Golven kan bli väldigt halkiga.
- **Västra Brogatan 5:** Entrén går inte helt igen vid stängning. Det fattas det där sista "snäppet". Lulebo ser över det.

Utemiljö

- Buskar som står mot fasader ska tas bort, så att det inte börjar se risigt ut. Är också ett bra sätt så att inte tex råttor dras dit och bygger bon.
- Önskemål att bullerplank sätts upp vid Punkthusen på Malmudden.
- **Västra Brogatan 26:** Gräsmattan blir snöupplag på vintern. Ligger oftast kvar till juni.

- **Malmuddsvägen 47:** Hundbajs vid lekplatsen. Hyresgästen önskar att fler skyltar om att man ska plocka upp efter sin hund. Även fler hundlatriner är ett önskemål.
- **Malmuddsvägen 1:** Efter asfaltering har fartgruppen försvunnit. Dessa vill hyresgästerna ha tillbaka då det dämpar farten för trafiken genom området.
- Hyresgäster tycker att det är dåligt med gästparkeringar på området. Vid Malmuddsvägen 35 är det många lediga p-platser.
- **Malmuddsvägen 29:** Väldigt mycket cigarettfimpar på innergården. Hyresgästerna önskar skylt/skyltar för detta.
- **Malmuddsvägen 10:** Porttelefonen, när solen ligger på blir displayen helt svart. Det är väldigt svårt att se namnen om man söker någon.

Thomas tackade för positiv feedback! 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

Katarina Borgström

Lulebo