

Anteckningar från boendemöte på Mjölkuddens trygghetsboende

Datum: 21 april klockan 14.00
Plats: Samvarolokalen i Mjölkuddens trygghetsboende, våning 3
Deltagare: 46 hyresgäster
Från Lulebo: Erik Öhring VD, Pär Nordberg områdeschef, Carina Wuopio, kundmottagare på Lulebos Kundcenter, Viktoria Fredriksson trivselsvård, Anna Eriksson Fäldt bovärd

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. Pär presenterade även resultat av kundundersökningar Lulebo har gjort och resultatet av dem som gett Lulebo fokusområden att arbeta med, så som trygghet, fastighetsskötsel (utemiljö) och lokalvårdstjänsterna. Han berättade också att en ny kundundersökning är på gång någon gång kring årsskiftet 2023/2024.

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, Effektiv Samordning för Trygghet).

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

Aktuella och kommande projekt inom fastighetsutveckling

Pär berättade om kommande renoveringsprojekt inom förvaltningsområde Mjölkuddens 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

Carina Wuopio 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 frågar varför appen har försvunnit? Lulebo förklarar varför appen har försvunnit och att det går att skapa genvägar på mobilen som fungerar nästan som en app. Hyresgästen tycker att det var lätt att boka tvättid via appen.
- En annan hyresgäst frågar om Lulebo har planer på att bygga nya lägenheter i centrala stan och om vi idag har lägenheter i det området? Pär berättar att det finns planer på att i framtiden renovera och bygga om Lulebos fastighet på Tullgatan till hyreslägenheter men att inga andra planer finns på nyproduktion i centrum.
- Frågan kom upp om vad som händer med nyproduktion på Mjölkudden, det som stått i tidningen? Lulebo förklarar att det är inget vi kan svara på idag.
- Klagomål framförs på garaget på Mjölkuddsvägen 77. Många "icke hyresgäster" tjuvstår där, andra hyresgäster får böter trots att de hyr sin garageplats, porten fungerar dåligt ibland, man måste gå fram till porten för att öppna den, det räcker inte med att köra mot dörren. Pär berättar att en rensning av behörigheter på taggar är gjort, bla har de som tidigare hyrt en garageplats blivit av med sin behörighet till garaget. Securitas kör ronderingar i garaget för att lappa dem som tjuvstår och för att se att det inte pågår vandalisering eller annat otyg i garaget.
- En hyresgäst ifrågasätter snöskottningen och grusningen och tycker att det måste bli bättring här. Snöröjningen i vinter har inte varit bra. Hyresgästen har svårt att ta sig fram med sin rullator, ibland är det oskottat och ibland inte grusat så att det är halkigt och svårframkomligt.
- Pär berättar att på grund av olika sollägen på Mjölkuddsvägen kan det vara svårt att ta upp gruset nu på våren. Vissa vägar är snöfria medan det ligger snö på andra gator. Alla gator måste vara snöfria för att det ska fungera för soningen och grusupptagning.
- Det efterfrågas bättre skottning och grusning framför soprummet. Speciellt vid den dörren där dörröppnaren finns. Där sköts det dåligt.
- Bättre skottning och grusning fram till busshållplatsen efterfrågas också.
- En hyresgäst klagar på att kompostpåsarna från soprummet försvinner. Att någon hyresgäst måste lagra på dessa och önskar att de delas ut till varje lägenhet i stället.

- Cykelstället är trasigt efter snöröjningen. Pär lovar att de ska fixa det och att de tittar på det i samband med att de besiktat eventuella skador efter vinterns snöskottning.
- Taket på pergolan är trasigt och måste fixas. En annan lösning önskas än den som finns.
- Pär erbjuder att Lulebo kan ordna blommor som planteras utanför huset om det finns hyresgäster som kan vattna och sköta om dem under sommaren? Ja, svarade en grupp med hyresgäster som lovar att sköta om blommorna.
- En hyresgäst önskar även att det planteras blommor i den stora lerkrukan som står vid statyn ute på gården. Pär lovar att Lulebo kan fixa även det.
- Trädgården ute på gården förfaller och måste fixas till. Lulebo tar det till U.E som får ta tag i trädgården och iordningställa den till sommaren.
- Anna frågar hyresgästerna om det finns intresse att skapa en ny gårdsgrupp? Den gamla gårdsgruppen är upplöst då de kände sig låsta under sommaren att ha allt ansvar för odlingarna i pallkragar och all skötsel av blommorna. Anna säger att om det finns minst fyra personer som ändå är intresserade av en ny gårdsgrupp kan de vända sig till henne.
- En hyresgäst önskar bärbuskar i pallkragarna istället för blommor och grönsaker.
- Pär berättar att den röda skärmväggen/staketet mot vårdcentralen ska rätas till och stagas upp. Den har stått i så flera år men nu ska den fixas till.
- En hyresgäst frågar efter information om statys som står på gården. Då berättar en annan hyresgäst att det finns en pärm nere vid trivselvårdsrummet med information om huset och bla statyn. Statyn heter "Mamma och jag" och är skapad av Elin Alexandra Sundström.
- En väg närmast huset till bussen, som snöröjs och grusas efterfrågas av personer med rullatorer. Nu måste de ibland gå omvägen till stora parkeringen vid Coop för att ta sig till bussen. Efterfrågats i många år!
- Hyresgästerna frågar också varför dörren direkt ut mot Mjölkuddsvägen är plomberad. Varför den inte går att använda? Pär tar med sig frågan och utreder detta.
- Hyresgästerna önskar få en till hiss. Påtalar att det inte känns som ett trygghetsboende med bara en hiss. De känner sig otrygga och osäkra med en hiss när den står och inte fungerar. En stor trygghetsfråga för de boende i trygghetsboendet.
- Hyresgästerna efterfrågar en genomgång av Räddningstjänsten, hur de ska agera vid händelse av brand? Viktoria berättar att de nyligen har haft en sådan genomgång med Räddningstjänsten men att det inte var så många som deltog då. Vikten av att fortsätta ha genomgångar av räddningstjänsten påtalas då det hela tiden kommer nya hyresgäster. Önskemål om en genomgång minst två gånger per år.
- Pär lovar att se till att alla hissar, främst vid trygghetsboende, märks upp med en större skylt med direktnummer till hissjouren om hissen står. En del hyresgäster har svårt att höra numret till jouren när de ringer felanmälan från hissen och har sällan något att skriva upp numret på. Någon har grön starr och svårt att läsa nuvarande information som finns i hissen.
- Fråga från hyresgäst, finns det något Lulebo kan göra åt det halkiga klinkergolvet i bastun? Samma hyresgäst önskar ny gummiraka till bastun + en duschpall. Anna ber hyresgästen ringa till henne om dessa ärenden så lovar hon att fixa det.
- Önskemål om bättre skyltning nere i källaren önskas. När man kommer ner med hissen så önskas skyltar om vilka utrymmen som finns till höger och till vänster. Ex, bastun till höger, etc.
- En hyresgäst säger att hen har svårt att läsa informationen som finns på anslagstavlan. Hen önskar få informationen direkt i brevlådan då hen har hjälpmedel hemma för att kunna läsa bra.
- Annan hyresgäst önskar en anslagstavla på varje våningsplan för att slippa åka ner till bottenvåningen för att läsa information. Viktoria tar med den frågan.

- En hyresgäst frågar om Lulebo har haft problem med avloppen i huset? Pär svarar att det är inget problem Lulebo har information om.
- Någon frågar efter roligare möbler i entrén vid postfacken. Nu står det svarta fåtöljer där.
- Det påtalas att det ofta står bilar parkerade framför entrén. Pär kontaktar Securitas för ronderingar. Det är svårt för snöröjning och sopning pga av alla bilar som står där.
- Hyresgästerna frågar hur det går med hyresförhandlingarna? Erik tar bollen och berättar om de pågående hyresförhandlingarna och förklarar hur de fungerar.
- Erik berättar även om den pågående sk. härvan som drabbats Lulebo. Hur det kunde bli så och vad som har hänt. Hyresgästerna lyssnar intressant och ställer bra och relevanta frågor. Dom förväntas någon gång från mitten på maj till juni berättar Erik.

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

Vid anteckningarna:

Carina Wuopio

Lulebo