

Anteckningar från boendemöte på Porsön

(Professorsvägen 35-167 och forskarvägen)

Datum: 23 november kl. 17.00
Plats: Hyresgästlokalen på Professorsvägen 146
Deltagare: 23 hyresgäster, deltagare från samtliga inbjudna adresser
Från Lulebo: Patrik Larsson, områdeschef
Alva Wikström, bovärd
Ulrika Josefsson, kundmottagare på Lulebos Kundcenter
Teresia Keisu, kundmottagare på Lulebos Felanmälan
Simon Sundberg, kvalitetssamordnare

Dagordning

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

Patrik Larsson hälsade alla hyresgäster välkomna till mötet och presenterade övriga deltagare från Lulebo.

Innan Patrik startade presentationen enligt dagordningen fick vi en fråga om hur inbjudan till mötet går till. Det skickas med e-post och sms. Det är viktigt att hyresgästerna uppdaterar sina kontaktuppgifter (e-postadress och mobiltelefonnummer) på Mina sidor på Lulebos hemsida så att Lulebo alltid kan nå dem med information.

Kundundersökning 2021

Patrik 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

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 i år 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

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

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

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.

Nya skyltar och symboler i miljörum

Patrik 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

Ulrika berättade om Kundcenters verksamhet samt 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 fastighetsutveckling – hela Lulebo

Patrik visade en översikt över Lulebos aktuella och kommande projekt inom nybyggnation, ombyggnation och ROT-renovering i hela fastighetsbeståndet. Samt att Lulebo bygger två punkthus på Kalkällan (Lingonstigen) och om det nya huset som byggs på Regnvägen på Björkskatan. Han berättade också om kommande renoveringsprojekt inom förvaltningsområde Porsön:

- Man kommer att påbörja renovering av garagelängor på Forskarvägen under 2024.
- Samt påbörja projektering inför renovering av fasader på lägenhetshus på Forskarvägen under 2024.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor:

När töms hundlatrinerna?

- Latrinerna töms vid rondering av Lulebopersonal, det går alltid att ringa till felanmälan om en latrin är ful, då skapas det en arbetsorder. Latrinerna som diskuterades på mötet är kommunens och inte Lulebos.

Hyresgästerna tar upp att vid projektet som pågår på professorsvägen med byte av ytterväggar och fönster så följs inte reglerna vid hantering av asbest. Man har även inte fått information om ämnet.

- Lulebo lyfter det hyresgästerna sa till projektavdelningen.

Ska lekplatser renoveras?

- Patrik förklarar att man ser över och fixar lekplatserna samtidigt som man gör om utemiljön.

Hyresgästerna undrar vad som ingår i garagerenoveringen?

- Projektet innehåller byte av panel, portar och ommålning. Är garaget i väldigt dåligt skick bygger man nytt.

Kommer vanliga parkeringen på Forskarvägen att åtgärdas? Marken är ojämn.

- Lulebo kollar upp detta.

Hyresgästerna tycker det är stökigt och oreda i soprummen.

- Patrik förklarar att Lulebo har en entreprenör som ska städa och köra bort objekt från sophusen, men även att det är eget ansvar att göra rätt för sig.

Vad gör man om en granne har en aggressiv hund?

- Visar det sig vara en fara för allmänheten bör man kontakta Polis och även Länsstyrelsen.
- Patrik förklarar att Lulebo inte kan säga upp hyresgäster hur som helst. Hyreslagen är stark och det krävs bland annat bevis i form av konstaterade störningar – det är en process.

Hyresgästerna tycker det är för få cykelställ på Forskarvägen.

- Patrik förklarar att man årligen utför cykelrensning och att man i år rensat bort över 500 cyklar bara på Porsön.

När renoveras badrum och kök – gammal inredning osv.

- Badrum renoveras i dagsläget bara vid vattenskador.
- Simon förklarar att Lulebo är medvetna om att det är mycket som behöver renoveras i beståndet, men man kan inte göra allt samtidigt. Man måste prioritera där behovet är som störst.

Patrik 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:

Teresia Keisu

Lulebo