

Anteckningar från boendemöte på Professorsvägen, Porsön

Professorsvägen 2-340 samt Assistentvägen 2-4.

Datum: 26 september kl. 17.00
Plats: Hyresgästlokalen på Professorsvägen
Deltagare: 44 st hyresgäster
Från Lulebo: Patrik Larsson, områdeschef
Sonja Haapalainen, ombyggnadssamordnare
Ulrika Josefsson, kundmottagare Kundcenter
Teresia Keisu, Felanmälan, Kundcenter
Carl-Axel Sundbaum, chef Fastighetsutveckling
Annie Sallkvist, administratör

Dagordningen

- 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.

Ny Kundundersökning 2023/2024

Samma undersökning med samma frågor har gjorts under hösten 2019 och 2021 och därför kan vi nu jämföra resultaten och försöka analysera hur utvecklingen ser ut när det gäller hyresgästernas bild av Lulebo och vårt arbete. Ny kundundersökning är planerad att göras innan årsskiftet 2023/2024 eller strax efter.

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 sköter Lulebo fastighetssköteselen i egen regi.

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

Patrik förklarar att Lulebos bilar och Lulebos personal ska synas ute på våra bostadsområden. Det ska vara samma personal som rör sig både i våra fastigheter och ute på våra områden. Dessa personer ska arbeta proaktivt och hitta förbättringsåtgärder vilket är lättare om man kan sitt område.

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.

Patrik förklarar hur Lulebos samarbete fungerar med bland annat, skola, polis, socialtjänsten med flera och hur de genom samarbetat kan fördela resurser på rätt bostadsområde. Ex, fler poliser som syns på ett specifikt område för att öka tryggheten.

Lulebos hållbarhetsarbete och "Hertsöpiloten"

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

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.

Hyresgästlokal och bastu

Båda lokalerna kommer att rustas upp

Cykelrensning

Cykelrensning kommer att ske på området under hösten.

Om Lulebos Kundcenter och hemsida

Ulrika berättade om Kundcenters verksamhet samt hur man enklast kommer i kontakt med Kundcenter. **Kundcenter kommer att ha ett nummer in och även utökade telefontider.** 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.

Det är också 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.

HLU - Hyresgäststyrt Lägenhets Underhåll

Patrik berättar om att Lulebo har en ny kollektion för tapeter då den tidigare leverantören har valt att lägga ner sin verksamhet i Luleå. Happy Home är de som levererar våra tapeter från vecka 42. Sonja berättar hur man går till väga för att ansöka om HLU.

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.

Patrik berättar även om planerna att bygga 2st punkthus på Kallkällan, Lingonstigen och om det nya huset som byggs på Regnvägen på Björkskatan.

Patrik berättar om belysningsprojektet i garaget på Tunastigen som också får nytt brandlarm.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

Varför grävs det så mycket?

Luleå kommun äger ledningarna som går mellan husen vilket gör att det byter ut de innan Lulebo åtgärdar utemiljön.

Varför byts väggarna?

Ytterväggarna var så dåliga på grund av rötskador att man valde att byta hela partiet.

Dålig städning - Ute

Mycket skräp och bråte - det åligger entreprenören att städa efter sig och vi har påpekat det.

Ventilation

Hyresgästerna vill ha en tidplan samt en ritning/beskrivning vad och var som ska plockas bort.

Luleappen - varför togs den bort?

Hyresgäster saknar lulebo-appen och önskar få tillbaka den snarast möjligen.

Hyreshöjning

Problemet med renoveringen påverkar inte hyran

Snöröjningsskador

Vår förhoppning är att det kommer att bli färre skador och när vi själv har direktkontakt med entreprenören

Bommar mellan husen

Det finns önskemål att bommarna mellan husen sätts tillbaka efter renovering.

Patrik tackade för ett aktivt möte och för alla synpunkter! 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

Annie Sallkvist

Lulebo