

Anteckningar från boendemöte på Björkskatan (Lävägen och Höstvägen)

Datum: 13 april klockan 17.00
Plats: PRO-lokalen på Väderleden (Forum)
Deltagare: 16 hyresgäster
Från Lulebo: Patrik Larsson, områdeschef
Jimmy Holmqvist, bovärd (ersatte ordinarie bovärd Alva Wikström)
Simon Sundberg, projektledare vattenskador
Teresia Keisu, kundmottagare på Lulebos Felanmälan
Katarina Borgström, kundmottagare på Lulebos Kundcenter

Dagordning

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

Patrik Larsson hälsade hyresgästerna välkomna till mötet och presenterade dagordningen. Deltagarna från Lulebo presenterade sig 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. 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

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

Patrik informerade om 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

Katarina Borgström 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

Patrik 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

- Mjölkudden, Mjölkuddsvägen: 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

Patrik och Simon berättade om pågående och kommande projekt inom förvaltningsområde Porsön:

Björkskatan

- Huset på Hagelvägen 1 byggs om till serviceboende, 2023-2024
- Väderleden: ca 120 studentlägenheter, 2022-2024
- Lävågen: ombyggnation av källarlokal till Lgh, gemensamma utrymmen.

Porsön

- Porsö Centrum: markytor, fasader, skärmtak, belysning med mera, 2022-2023
- Professorsvägen: inomhusklimat, fasader, balkongräcken, utemiljöer, 2016-2024
- Renovering av garagelängor på Professorsvägen, 2022-2023
- Balkongrenovering på Lillön 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
- Lävågen: Pilotprojekt start med 48 lgh, vattensäkring i kök 46-118.
- Lävågen: nummermärkning på fasad
- Lävågen: byte av låscylinder på gamla soprum vid entré till trapphus
- Höstvågen: områdestavla uppfräschning

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- Hyresgäst föreslår att trädet vid huset baksida på Höstvågen 294 tas bort. Det står nära huset och kan orsaka stor skada på fastigheten.
- Hyresgästerna önskar SMS med info om projektet i kök på Lävågen innan arbetet startar.
- En representant för gårdsgruppen på Lävågen har frågor inför kommande planteringssäsong. Patrik informerar att de ska kontakta Alva (bovärderna) för att ansöka om bidrag eller förslag på lämpliga platser att odla/plantera.
- Hyresgäst framför att gatubelysning är ur funktion på gångväg mellan Väderleden och Höstvågen, Lulebo kollar på detta.
- Hyresgäster framför att det varit problem med Zparks motorvärmare som inte har fungerat under en tid i vinter (i Parkeringshuset på Lävågen). Lulebo kollar att detta inte upprepas.
- I Lävågens parkeringshus har det även varit problem med de två portarna som inte alltid stänger eller öppnar. Hyresgästerna undrar om de själva kan nödöppna porten ifall den inte öppnar sig. Lulebo ser över detta.
- Hyresgäst tog upp att det behöver göras något åt de räcken på uteplats som byggts för 10 år sedan, Lulebo kollar upp dessa.
- Hyresgäster tog upp då man ringer växel eller felanmälan tar det för lång tid att komma fram, man behöver se över denna service så att den blir bättre.

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

Vid anteckningarna:

Patrik Larsson

Lulebo