

Anteckningar från boendemöte på Lerbäcken

Datum: 14 mars klockan 17.00
Plats: Hyresgästlokalen, Valörvägen 62
Deltagare: 14 hyresgäster
Från Lulebo: Jonas Seger områdeschef, Ingela Kask bovärd, Annikki Berglin och Ebba Grahn kundmottagare på Lulebos Kundcenter, Lars Henriksson byggprojektledare, Anton Sundvall drifttekniker, Elin Enbom hyresjurist, Teresia Keisu felanmälan, Thommy Johansson, informationssamordnare

Dagordning

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

Jonas Seger hälsade hyresgästerna välkomna till mötet och presenterade övriga deltagare från Lulebo innan han startade presentationen enligt dagordningen.

Ny förvaltningsorganisation och fastighetsskötsel i egen regi

Jonas 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).

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

Aktuella och kommande projekt inom fastighetsutveckling

Jonas berättade om kommande renoveringsprojekt inom förvaltningsområde Hertsön och om Lulebos aktuella projekt i hela beståndet:

Lerbäcken

- Byggprojektledare Lars Henriksson informerade om fasadrenoveringar och målningar vi ska utföra på de 20 bostadshusen på Valörvägen under 2023. Samtidigt renoveras och målas garagelängorna. Garageprojektet beräknas pågå 2023-2024. [Läs mer här om projektet!](#)

Hertsön

- Bilplats- och garagerenoveringarna fortsätter, i år med etapp 3 som berör Järv-, Rådjur-, Ekor- och Vesslestigarna.
- Arbetet med balkongrenoveringar och nya uteplatser fortsätter på Havsöringsgränd och på Mörtgränd, Forellgränd och Abborrgränd.

Örnäset

- I syfte att säkerställa Lulebos hus och lägenheternas tekniska status och behov och omfattning i vårt bostadsbestånd på Edeforsgatan utför vi under stora delar av 2023 olika undersökningar i området.

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"

Jonas 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

Jonas 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

Annikki Berglin och Ebba Grahn kundmottagare på Lulebos Kundcenter 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

- Hyresgäster berättar att det slyar igen i bostadsområdets närhet och efterlyser samtal med kommunen som också är markägare inom Lerbäcken. Från Lulebos sida jobbar vi för att hålla efter det som är på vår mark. På angränsande markytor som inte är Lulebos har vi kontinuerlig dialog med markägaren och vi påtalar problemet.
- En hyresgäst frågar om vad som gäller angående skyddsrum och vem som har ansvarsfrågan. Vissa skyddsrum används idag för andra syften, till exempel som förrådsutrymmen, vilket är tillåtet i fredstid. Om situationen förändras är fastighetsägaren skyldig att ställa i ordning alla skyddsrum inom 48 timmar. [Läs mer om Lulebos skyddsrum](#).
- Hyresgäst undrar om vad det blir för färg när bostadshusen på Lerbäcken målas om. Färgen blir densamma som nuvarande.
- Om altanen behöver rivas undrar en hyresgäst hur det fungerar när denne är borta under sommaren, hur ska det hanteras? Hyresgästen kontaktar Lulebo om det är så.
- Fråga från hyresgäst angående den tillfälliga platsen för postlådorna i och med att denne har en låsbar brevlåda. Personal från Lulebo och entreprenören kommer att finnas på området, det löses i samråd med hyresgästen.
- Hyresgäster har önskemål om duschkabiner eller duschsarg som hindrar vatten från att rinna ut i badrummet.
- Hyresgäster ställer frågor om problem med svartmögel i duschen (klinker och tak). Vid misstanke om det ska det felanmälas, då anlitar Lulebo entreprenör som utför kontroll.
- En boende i området frågar om det finns gästlägenhet att hyra eller låna vid besök. Lulebo har endast gästlägenheter i våra trygghetsboenden och i årgångshuset.
- Fråga om de stora snöhögar som skottas ihop på området. Lulebo svarar att traktorförare har kartor som anger var de ska lägga upp snö i väntan på att den körs bort.
- Hyresgäster påpekar att möbler, däck och annat lämnas i soprummen fastän de ska köras bort av hyresgästen. Lulebo berättar att det är svårt att förhindra det, även om det påminns om i olika sammanhang. Det är ett generellt problem bland fastighetsägare.

- Frågor om det blir farthinder inom området. Lulebo sätter upp farthinder i form av gupp som sänker farten.
- En hyresgäst har frågor om besöksparkering och om det går att betala dygnsvis för parkering. Parkeringsappar erbjuder den lösningen, ladda ner appar och kontrollera vilka som erbjuder det.

Jonas avslutade mötet och tackade för ett välbesökt och trevligt boendemöte och för hyresgästernas stora engagemang i boendefrågor kopplat till Lerbäcken!

Vid anteckningarna:

Thommy Johansson

Lulebo