

Anteckningar från boendemöte på Bergnäsets trygghetsboende

Datum: 6 mars kl 14.00
Plats: Samvarolokalen på Producentvägen 1 A
Deltagare: 75 hyresgäster
Från Lulebo: Thomas Gustafsson, områdeschef
Kaj Jakobsson, bovärd
Sara Snell, bovärd
Katarina Borgström, kundmottagare på Lulebos Kundcenter
Eva Öhrling, trivselvärd
Eva Holmberg, marknads- och kommunikationschef

Dagordning

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

Thomas Gustafsson hälsade alla hyresgäster välkomna till mötet och presenterade övriga deltagare från Lulebo innan han startade presentationen enligt dagordningen.

Ny förvaltningsorganisation och fastighetsskötsel i egen regi

Thomas 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.

Aktuella och kommande projekt inom fastighetsutveckling

Thomas berättade om kommande renoveringsprojekt inom förvaltningsområde Centrum:

- Kvarteret Orren 9, det så kallade tornhuset vid domkyrkan ska restaureras enligt Länsantikvariens anvisningar med tidsenliga material. Start i mars 2023.
- Kvarteret Malmbanan 1 på Malmudden får nya fasader med en ny typ av infälld ventilationssystem. Även här så bevarar man kulturvärden för området genom att restaurera snarare än renovera. Bland annat behåller man de fina ek-portarna och andra tidstypiska bygghetaljer från byggnadsåret.

Eva Holmberg berättade om Lulebos aktuella projekt i hela beståndet.

Nybyggnations-/ombyggnationsprojekt:

- Under 2021 byggde Lulebo totalt 129 nya lägenheter på Kalkällan, 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 Kalkällan.

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"

Eva H 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

Thomas 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 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

Katarina Borgström 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.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- En hyresgäst har många förslag och önskemål gällande utemiljön och föreslår att ett separat möte bokas i början av maj där hyresgästerna och Lulebo kan diskutera olika möjligheter tillsammans. Bland annat får hyresgästerna för mycket sol på baksidan och önskar därför att Lulebo bygger någon sorts tak i anslutning till varje uteförråd där man kan sitta i skugga. Hyresgästerna saknar också möjlighet att ta hand om/kompostera trädgårdsavfall och flera hyresgäster önskar en boulebana. Thomas återkommer till hyresgästerna med förslag på tidpunkt för möte. I den nya upphandlingen av entreprenör för grönyteskötsel ingår också en expert på trädgårdsskötsel så det finns goda möjligheter att få bra resultat!
- En hyresgäst har funderingar kring den besiktning av lägenheterna som gjordes när huset var nybyggt. Många delar av inredningen; snickerier, klinkergolv m m hade inte rätt kvalitet och utförande och det har runnit in regnvatten på spisen. Alla fel har åtgärdats men hyresgästen skulle gärna vilja se besiktningsprotokollet. Thomas var inte anställd hos Lulebo när huset byggdes men han förklarade att man alltid besiktar ett nybyggt hus innan inflyttning och sedan igen efter en 2-årig garantiperiod.
- En nyinflyttad hyresgäst (sedan några månader) har flera funderingar: Han funderar på funktionen för några metallkrokar i inglasningen på balkongen och andra hyresgäster förklarar att de är till för att säkra glasen när man vill lämna dem bara lite öppna. Hyresgästen undrar också hur spisen fungerar. Här berättar Thomas att det ska finnas en tidskriftssamlare med alla bruksanvisningar i lägenheten. Om den saknas är det nog en tidigare hyresgäst som har råkat ta den med sig/städat bort den.

Hyresgästen föreslår också att, då det verkar finnas många lediga p-platser i garaget, skulle det vara fint om en hyresgäst som redan hyr en plats skulle kunna hyra ytterligare en plats till ett reducerat pris. Alternativt att en gäst skulle kunna korttidshyra en plats till ett reducerat pris. Lulebo tar med sig förslaget.

- En hyresgäst som tycker om att basta mycket varmt menar att bastun är onödigt stor, den blir inte tillräckligt varm. Hyresgästen har förslag till ombyggnad men Lulebos bovärd börjar med att kontrollera att aggregatet fungerar som det ska. En annan hyresgäst menar att det skulle funka bättre om man hade tillgång till varmt vatten inne i bastun men Lulebo har bara installerat kallt vatten. Thomas förklarar att det är en vanlig lösning som gör det enkelt att kasta vatten på stenarna men även att skölja av bänkar och golv i bastun. Det varma vattnet finns i duscharna utanför bastun.
- En hyresgäst informerar om att vissa telefonabonnemang inte har täckning i entreplan, i tvättstugan och i garaget. Det är förstås inte bra och Lulebo kollar upp detta. Hyresgästen har också synpunkter på tillgängliga tv-abonnemang och -tjänster samt på olika fjärrkontroller. Thomas håller med om att det kan vara krångligt med ny teknik men detta ligger helt utanför Lulebos påverkan. Lulebo har ett gruppavtal för tv som ger hyresgästerna ett antal kanaler utan månadskostnad. Denna lösning håller hyresnivån nere samtidigt som den ger hyresgästerna stora möjligheter att själva välja vad de vill se på tv.
- En hyresgäst tycker att Lulebo ska ordna korridorbelysningen på alla plan i A-huset så att den inte lyser för fullt dygnet runt. Det funkar på rätt sätt i B-huset och Lulebo kollar på detta då det är en möjlighet att spara energi.
- En hyresgäst har sett att det finns en hängdriva på taket i A-huset. Förra året rev en hängdriva på detta ställe sönder hänggrännen vilket gjorde att vatten rann på tegelfasaden. Thomas tackar för rapporten och säger att Lulebo kommer att titta på detta. Det får aldrig vara risk för skada på egendom eller person.
- Flera hyresgäster är missnöjda med utemiljön på framsidan av husen. Det handlar om höga trottoarkanter som kan skada både människor och bilar och det saknas ett övergångsställe. Hyresgästerna undrar vad Lulebo gör för att påverka kommunen som ansvarar för trottoaren och Thomas berättar att han har en dialog med en person på Stadsbyggnadsförvaltningen kring både trottoarkanten, ett övergångsställe och farthinder för bilar som passerar.
- Hyresgästerna menar också att snöröjningen inte sköts på rätt sätt. Det går inte att ta sig fram med rollator och stora gropar gör det svårt att gå. Thomas håller förstås med och kan bara tro och hoppas att det ska fungera mycket bättre när Lulebo börjar följa upp snöröjningen på egen hand direkt mot ansvarig entreprenör.
- En hyresgäst har noterat att hörnen på väggarna i anslutning till entrédörrarna och hissarna slits hårt av alla som passerar. Han föreslår att hörnen kläs in i en bockad plåt som skyddar dem. Thomas tackar för tipset och säger att Lulebo kollar på vad som är möjligt.

- Det rings på dörrarna under nattetid. Hyresgästerna tror inte att det handlar om ungdomar som tagit sig in i huset.
- Soporumsdörren och dörren till cykelrummet går inte att stänga ordentligt. Lulebo kollar på detta.

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

Vid anteckningarna:

Eva Holmberg

Lulebo