

## Anteckningar från boendemöte i Antnäs

### Knalltorpsvägen 3-5

Datum: 2 november 2023  
Plats: Samvarolokalen på Trygghetsboendet Knalltorpsvägen 6  
Deltagare: 7 hyresgäster  
Från Lulebo: Thomas Gustafsson, områdeschef  
Kaj Jakobsson bovärd  
Katarina Borgström, kundmottagare på Lulebos Kundcenter

#### 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.

#### Kundundersökning 2021

Thomas 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

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 2023 provar Lulebo 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.

**Lulebos hållbarhetsarbete och "Hertsöpiloten"**

Eva berättade 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 miljörum**

Thomas 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**

Katarina 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**

Thomas visade en översikt över Lulebos aktuella och kommande projekt inom nybyggnation, ombyggnation och ROT-renovering i hela fastighetsbeståndet. Han berättade också 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 infällt 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 bygghetalsdetaljer från byggnadsåret.
- Vissa träfasader på Norra Strandgatan ska målas om.

### **Synpunkter från hyresgästerna:**

- Hg tycker att det är lyhört i lägenheterna.
- Fåglar tar sig in på balkongen och drar ut isoleringen från taket. Kaj ska titta på om det går att fågelsäkra balkongerna så att de inte tar sig in.
- Den nya asfalteringen vid carportarna blev väldigt bra enligt hyresgästerna.
- Det framfördes ett önskemål om fler gästparkeringar, gärna minst 3 st.
- Grusvägen vid Knalltorpsvägen 5B där det brukar gå att passera och det vill gärna hyresgästerna kunna göra. Där kommer Lulebo inte att vinterröja utan där kommer det att bli ett snöupplag under vintern.
- Dåligt skick på golvmattor och matta på trappsteg i trapphuset. Dessa kommer att bytas ut.
- Önskemål lades fram om att göra något kul av hela lekplatsen till våren 2024. Först och främst fylla på ny fräsch sand i sandlådan, även gärna en klätterställning och gungställning.
- Inför våren 2024: Hyresgästerna kom med önskemål om odlingsmöjligheter på gården. Gärna några pallkragar där hyresgästerna kan odla lite blommor och något ätbart. Även gärna nya utekrukor.
- Förrådet på gården är just nu fyllt med bråte och skräp. Vilket gör att tex sommarmöblerna inte ryms.
- Hyresgästerna ser fram mot julbelysning på gården till jul. Lulebo jobbar på att hitta en lösning när det gäller elen för detta.

Thomas ledde en diskussion om vad Lulebo och hyresgästerna själva kan göra för att skapa ökad trygghet. Kameror funkar inte – de som vill ta sig in och göra fel döljer sina ansikten effektivt. Man skadar också kamerorna med stora kostnader till följd. Det vi gör tillsammans har större effekt. Lulebo ansvarar för skalskyddet (dörrar och lås) och hyresgästerna ansvarar för att vara uppmärksamma och vaksamma. Man kan också fota främmande bilar, polisanmäla brott som begås och alltid göra en felanmälan till Lulebo när dörrar och lås inte fungerar.

Thomas tackade för positiv feedback! Han tackade också alla hyresgäster för ett trevligt boendemöte och för deras stora engagemang – under mötet och även i det dagliga!

Vid anteckningarna:

**Katarina Borgström**  
Lulebo