

Under 2014 har följande **periodiskt/planerat underhåll** gjorts;

Tak och fasad

Redan 2013 påbörjades ett byte av tak längs Linnégatan och underhåll av fasaden. Under 2014 stod Olivedalsgatan på tur, och inför 2016 planeras Linnéplatsen för att avslutas med Övre Husargatan 2017.

Vid genomgång till underhållsplanen 2012/2013 genomfördes en detaljerad genomgång av fastighetens skick. Det visade sig då att taket inte var i gott skick. Styrelsen tog då tillsammans med Rotpartner fram ett upphandlings-underlag och sjutton (17) entreprenörer bjöds in att lämna anbud. Sex anbud inkom, tre för tak och fönster och tre för fasad och balkonger. Styrelsen och Rotpartner har träffade samtliga anbudsgivare som inkommit med svar för detaljgenomgång av anbudet.

Utslagsgivande har varit pris, goda referenser, inga kreditanmärkningar samt korrekta arbetskontrakt. För arbetet 2013 valdes Gullvinger AB för fasadarbetet och Hisingstads Bleck och Plåtslageri AB för takarbetet. Projekt- och bygglösning är upphandlat av Rotpartner.

För arbetet 2014 valdes Johns Bygg & Fasad AB för fasadarbetet och Hisingstads Bleck och Plåtslageri AB för takarbetet. Projekt- och bygglösning är upphandlat av Rotpartner.

Ställningskostnaderna är en stor post i dessa sammanhang vilket även lett till att fasaden har setts över. I offerten var vissa delar fasta medan de som var svåra att uppskatta innan rörliga. Fasaden på Linnégatan var i sämre skick än väntat vilket medförde att stora delar tegel byttes 2013. Olivedalsgatans skick gick mer smärtfritt då det inte bjöds på några större överraskningar

Inspektion vid överlåtelse

Under 2013 genomfördes en lägesanalys av avloppsstammarna, därefter en inspektion av badrum/toalett/kök med syfte att därefter skapa en ny rutin vid överlåtelse – så att varje lägenhet blir besiktigad med avseende på el och VA samt genomförda arbeten.

Inspector genomförde våtrumskontroll och lägenhetsinventering. Hela 269 badrum hade någon form av avvikelse och 90 läckageskydd saknas under diskmaskin. Ett antal dusch- och köksblandare behöver ses över.

Inga följdskador på stommen har upptäckts men ca 100 badrum bedöms riskera fuktskador inom fem år

Med den stora omfattningen av brister lät styrelsen Inspector fortsätta hanteringen: Inledningsvis med återkoppling till samtliga lägenheter – oavsett om det finns fel eller inte. I styrelsens förlängning tar Inspector direktkontakt med boende för att både förtydliga ansvar, regelverk, undersöka intresse av gemensam upphandling etc. Efter åtgärd kan en ny för boende kostnadsfri ombesiktning/protokoll genomföras.

Serviceavtalet med Inspector är fyra årigt och omfattar under åren 1-4 avflyttningsbesiktning (våtrumskontroll av badrum och kök, ombyggnads-kontroll med besiktning av det fackmässiga arbetet, okulär besiktning och el besiktning.)

Avflyttningsbesiktningen började gälla från 1 april 2014.

Sophantering

Redan 2012 kompletterades föreningens avfalls- och sophantering med ”bruna påsen”. Alla kärl för brännbara sopor togs bort samtidigt som hämtning frekvensen ökades, likaså ökades frekvensen med container på gården till en container i månaden (ingen container i juli). Den utökade källsorteringen har analyserats både under 2013 och 2014 - vilken påverkat både sammansättningen av sorteringskärl samt tömningsfrekvens och rengöring av sorteringskärl.

Motiven till en effektiv och smidig sortering är dels ekonomiska (med färre ton i vår sop sug minskar föreningens kostnader), med en tydlig uppdelning glas/batterier/metall/papper/plast tillsammans med ”bruna påsen” ger vi också ett bidrag till bättre miljö och en hållbarare sophantering.

I samband med hanteringsändringen (april 2012) har även lokalhyresgästernas sopor skiljts från delägarnas/medlemmarnas vilket möjliggör att föreningen låter lokalhyresgästerna betala för sina sopor. Det gör att i budget- och resultat sammanhang dyker sophanteringskostnaderna upp både som kostnad och intäkt.

Under 2014 har tömningsfrekvenser, städning av återvinningsrum och skötsel analyserats och rutiner justerats. Tack vare att vi nu sorterar, både matavfall i bruna påsen och allt övrigt i alla blå kärl, har vi minskat mängden avfall i vår sop sug från ca 300 ton per år till mindre än 100 ton per år.

Garagearbeten

De gamla jalusidörrarna i garaget hade tjänat ut och byttes under året. Kone gjorde jobbet. Skyltpoolen fortsatte sedan med en uppdaterad märkning av p-plats på väggen vid p-platsen. På det sättet förenklas kontroll av att rätt bil står på rätt plats, och ingen märkning inne i bilen behövs längre.

Ventilation och inomhusklimat

Föreningen köper ett inomhusklimat från Göteborg Energi AB. Under 2014 har det kompletterats med en upphandling av lägenhetsgivare genom Kabona. Ungefär var tredje lägenhet har utrustats med sändare som i förväg gör att ingående temperatur ändras i takt med förändrad väderlek och befintligt inomhus klimat. Fler sändare kan kopplas in för den som inte har, men skulle vilja ha, sändare i lägenheten

Hissarbeten

Inspecta sköter översynen av kvaliteten på föreningens hissar. Föreningens hissar har inga allvarliga anmärkningar men en del påpekanden. Föreningen har servicekontrakt med Kone som genomför genomgångar efter felanmälningar. Kone har även sett över samtliga överlastskydd. Efter förstörelsen av hisstablåer under 2013 har dessa bytts under 2014 till en version som ska vara svårare att förstöra. Likaså har ”nollpunkten” för respektive hiss setts över under året, så att alla hissars nollpunkt ligger högst upp i fastigheten, tidigare har vissa hissar gått ner i källaren för att ”nollas”.

Styrelserum och problem med kallras

Rubriceringen kan tyckas märklig, men i lägenheter ovanför infarten till garaget har vi under många år haft problem med kallras när det blivit riktigt kallt. I samband med att Vandrarhemmet önskade större yta kunde vi dock under 2014 förena lösning med ekonomi då en ny yta skapades ovanför infarten. Styrelsen lämnade gamla styrelserummet till Vandrarhemmet och får intäkter för ytan, och flyttade in i det nya utrymmet – som även tjänar som buffert mot kallras.

Övernattningsrummen har renoverats

Under året stängde föreningen alla övernattningsrum; duschrummet i varje lägenhet renoverades och blev helkaklade, golven i rummen byttes till ekparkett och där det behövdes målades väggarna om. Löpande sker översyn över läge på textilier och porslin. Totalt ger rummen intäkter på ca 10 kkr./månad.

Brytskydd

I förlängningen på de inbrott via hissar till källare som skedde under 2013 har styrelsen under 2014 bytt och förstärkt brytskydd på alla dörrar – både i entréplan och i källarplan. Likaså har en brickläsare satts in mellan Linnégatan 70/72 som gör det lite svårare för ”tjuven” att försvinna i fastigheten

Under året har följande reparationer gjorts.

Likt tidigare år pågår ständigt mindre arbeten, förrådsdörrar lagas, dörrar och golv i källare målas, felsökningar i passersystem genomförs, nya lås byts på vissa dörrar, mangeldukar byts, nya tvätt- och torkmaskiner byts ut i tvättstugor vid haverier.

Vid dessa ”haveribyten” har styrelsen gjort bedömningen att det är viktigt att utrustningen i tvättstugorna är av samma fabrikat ur servicesynpunkt varför någon större offerthantering bland olika märken inte genomförts.

Vidare har högtrycksspolningar genomförts där boende orsakat stopp i avlopp, felsökning och reparation av tvättmaskiner, torkningsarbeten i samband med vattenskador etc. Justering av flöden i fläktar

Under året har vissa mindre ventilationsinvesteringar gjorts.