

Byte av entrélås och nycklar

Under 2003 byttes det gamla entrélåset och de gamla HM2-nycklarna blev obrukbara. Det nya Assa-systemet är elektroniskt där energikällan sitter i själva nyckeln. Fördelen med det elektroniska systemet är att låsets och nyckelns historik kan avläsas om behov skulle uppstå. Nyckeln är något klumpigare än en traditionell nyckel men fördelen med att ha strömkällan i nyckeln är att systemet kan byggas ut utan kostsamma ledningsdragningar till att omfatta fler lås i och med att strömkällan sitter i nyckeln.

Efter mindre inkörningsproblem blev problemen med den nya systemet så stora att hela systemet måste bytas. Leverantören tog på sig hela skulden och bytte hela systemet utan extra kostnad för föreningen. Dock tillkom komplikationer med en ingående komponent varför en ytterligare uppdatering av det nya systemet blev nödvändig. Samtliga dessa kostnader har leverantören stått för.

Klottersanering

Klottersanering sker löpande. Föreningen har ett avtal som innehåller veckovis inspektion och sanering.

Reklamation av utfört arbete på trapp

Då gårdens rutschbana ej uppfyller EU-normen beslöt samfälligheten i samråd med daghemmet under år 2003 om att ta bort banan och ersätta denna med en trapp. Trappbygget blev inte korrekt genomfört och rättades till under 2004. Reklamationen bekostas av leverantören.

Renovering av våningsplan etapp 2

Under 2003 renoverades samtliga våningsplan i föreningens äldsta del - etapp ett, Olivedalsgatan 4-8 samt Linnégatan 70. Under 2004 har arbetet fortsatt med den näst äldsta - etapp två, Övre Husargatan 29-39.

Portar, portregister, gårdsentréer

”Designgruppen” har i uppgift att inkomma med förslag på hur gångarna vid entréerna vid Olivedalsgatan 4-8 kan göras trevligare och entréerna längs Linnégatan ljusare. I arbetet ingår även nya portregister. Dessa arbeten är planerade men ännu ej beställda. Arbetet med Linnégatan påbörjades under 2004 och färdigställs under 2005.

Styrelseinspektion

Styrelsen inspekterar fastigheten en gång per år. 2003 skedde detta i december, för 2004 var det planerat till december igen men flyttades till januari 2005.

Bl.a. noterades sättningar i marken längs fasaden mot Linnégatan, behov av grovrengöring i dam- och herrbastu. Fuktskador i källarplan Linnéplatsen har åtgärdats under året. Golvet i källargångar avlägsnades som en inledande åtgärd, ytterligare forcering av ventilationen bedöms vara nödvändig och planeras till 2005.

Elavbrott

Under året har en lägenhet i föreningen drabbats av elavbrott ett flertal gånger till följd av att huvudsäkring i elcentralen löst ut. Problemet är unikt och har inte föranlett någon speciell åtgärd men styrelsen har beslutat märka samtliga elmätare med lägenhetsnummer för att underlätta identifikation vid liknande problem och för avläsning i fastigheten.

Ombyggnad affärslokal Linnégatan

Representanter från lokal 1009 (Nuvarande restaurang Frati) har inkommit med förslag till ombyggnad av lokalen som innebär att antalet bordsplatser kan öka. Styrelsen har haft en positiv inställning eftersom en ev. ombyggnad skulle kunna ge en mer attraktiv lokal. Inledande diskussioner med Stadsbyggnadskontoret och Stadsarkitekten har tagits, medlemmarna har fått en första information via Slottsskogsnytt. Några medlemmar har inkommit med protester, såväl stadsbyggnadskontor som stadsarkitekt anför tveksamhet med hänvisning till principbeslut om att bibehålla de små trädgårdar som ligger mellan Linnégatan och fasaderna. Styrelsen har även tagit kontakt med husets ursprungliga arkitekt Inga beslut är tagna.

OVK genomförd

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under de första dagarna 2004 utan att några anmärkningar kunde noteras.

Inspektion av gasledning

En gasledning till restaurang Haur Hwa visade sig vara i behov av reparation

Ombyggnad av affärslokal till bostäder.

En tvist med lokalhyresgästen om hyresnivån togs under året till hyresnämnden, föreningen fick inte gehör för sina krav. Hyran beslöts vara oförändrad.

Styrelsen kände stöd från medlemmarna och beslöt att avsluta hyresförhållandet, även om det kan medföra skadeståndsanspråk och inledde en förstudie huruvida det är möjligt att omvandla lokalerna till bostäder, ca 400 kvm.

Kontakter med Stadsbyggnadskontoret i visade att vare sig dessa eller Miljöförvaltningen såg några hinder i att omvandla daghemslokalerna på Olivedalsgatan till bostäder.

Vid sommartid flyttade hyresgästen, SDN Linnéstaden ut sin verksamhet, en del utrustning och återlämnade nycklar. Dock hävdar lokalsekretariatet, som arbetar på uppdrag av SDN, att avtalet inte är uppsagt och att man kommer att använda lokalerna för annan daghemsverksamhet fram till juli 2005. En tidpunkt som fastställts av Hyresnämnden.

Förstudien om ombyggnad leder till att styrelsen förordar ett alternativ med fyra nya lägenheter, därmed får alla lägenheterna tillgång till gården. Förslagen är anpassade till befintlig VA-instappation. Då förändringen är omfattande bör stämmobeslut bli vägledande för fortsättningen.

Nytt golv i förenings lokalen

Ett nytt askparkettgolv har lagts i föreningslokalen, de tidigare problemen med fläckar på den gamla heltäckningsmattan torde därmed minska.

Soprummen

Tyvänn utnyttjas föreningens soprum på ett sätt som gör att Renova motsätter sig att hämta varorna. Trots uppmaningar i föreningens tidning har ”missbruket” fortsatt. Som ett led att försöka strama upp hanteringen i rummen har tillträdet minskats. Soprummen är låsta mellan 20-06. Åtgärden visade sig bära frukt och en förbättring kunde noteras. I samband med ombyggnationen av affärslokaler till bostäder kommer soprumsfrågan att aktualiseras ånyo, och en ombyggnation är trolig.

Lås till våningsplan vid dam- och herrbastu

Det visade sig att ungdomar använt våningsplanen vid dam- och herr bastun för missbruk. För

att minska åtkomst till utrymmet har lås satts på dörr till våningsplanen. Nyckel är densamma som går till resp. bastu.

Glödlampor

Efter att fastighetsskötaren påpekat att de glödlampor som tänds och släcks ofta har en avsevärt kortare livslängd beslutar styrelsen att, vad gäller lågenergilampor, byta rörelsevakterna mot kontinuerlig brinntid.

Renovering av övernattningsrum

Inledningsvis har ett av övernattningsrummens trinetter havererat. Efter utredning och diskussion anser styrelsen det bättre att byta samtliga trinetter i gästrummen, jämfört med att reparera. Arbetet kommer att genomföras under 2005.

Totalt har kostnaden för ovanstående reparationer och underhållsarbeten uppgått 1,2 milj. kr (under 2003 var summan 2,7 milj. kr).

- reparationskostnader ingår med 387 094 kr, (2003 var denna 1 361 531 kr)
- underhållskostnader ingår med 811 118 kr (2003 var denna 1 355 989 kr)