

Byte och utbyggnad 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.

Systemet har haft inkörningsproblem och leverantören har även bytt hela systemet utan kostnader för föreningen. Under 2005 anses dock systemet vara levererat och garantitiden inledd.

Samtidigt byggs systemet också ut till att omfatta dörrar till vinds- och källarförråd, bastulokaler, övernattningsrum etc. Tanken är att ha så få olika nycklar som möjligt. Batteriet i nyckeln räcker ca tre år. I och med den mycket långa inkörningsperioden måste batterier ny bytas.

Låsspecialisten utför dessa byten utan kostnad för medlemmen. Adress: Värmlandsg. 15, GÖTEBORG Tel. 031-775 19 90

Klottersanering

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

Portar, portregister, gårdsentréer

”Designgruppen” har i uppgift att ta fram 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 beställda och byten påbörjade.

Porten vid Olivedalsgatan 4 måste bytas, dock har styrelsen valt att vänta tills ombyggnationerna till lägenheter och gårdsarbeten är klara innan bytet.

Styrelseinspektion

Styrelsen inspekterar fastigheten en gång per år. För år 2005 skedde detta i januari.

Bl.a. noterades sättningar i marken längs fasaden mot Linnégatan, behov av grov rengöring i dam- och herrbastu. Fuktskador i källarplan Linnéplatsen, dålig luft/ventilation i desamma liksom i förrådsutrymmen Olivedalsgatan.

Dessa okulära besiktningar kompletterar underhållsplanerna.

Under 2005 justeras ventilationssystemet i källarplan Linnéplatsen och Olivedalsgatan, arbetet slutförs under januari månad 2006.

Ombyggnad affärslokal Linnégatan

Lokal 1009 som tidigare önskade ombyggnad av lokalen sålde sitt kontrakt när det blev klart att den önskade ombyggnationen inte var realiserbar.

Den nye lokalhyresgästen, Restaurang Texas Longhorn, har behov av en kraftigare ventilation än sin föregångare varför lokalens hela system byggt om. Föreningen har betalt en mindre del av dessa ombyggnadskostnader. Lokalen har därmed blivit en fullvärdig restauranglokal. Skulle lokalhyresgästen flytta inom fem år skall den del som föreningen finansierat omförhandlas.

Ombyggnad av affärslokal till bostäder.

- En tvist med lokalhyresgästen om hyresnivån ledde år 2004 till hyresnämnden, föreningen fick inte gehör för sina krav. Hyran beslöts vara oförändrad.
- Styrelsen kände stöd från medlemmarna och beslöt 2004 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. Styrelsen har informerat om inställningen i sin tidning samt på föreningsstämman
- Kontakter med Stadsbyggnadskontoret visade att vare sig de eller Miljöförvaltningen såg några hinder i att omvandla daghemslokalerna på Olivedalsgatan till bostäder.
- Vid sommartid 2004 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.
- Vid sommartid 2005 flyttade den nya dagisverksamheten ut och föreningen kunde skiljas från hyresgästen efter att även betalt en bot på 296 kkr.
- Parallellt har en förstudie tillsammans med mäklare och entreprenörer lett till ansökan om bygglov för fyra nya lägenheter vilken även beviljats. Med lösningen om fyra lägenheter får alla tillgång till gården. Förslagen är anpassade till befintlig VA-installation vilket håller kostnaderna nere.
- Under hösten 2005 byggdes lokalerna om och en första visning av lägenheterna skedde precis dagarna innan jul.
- Upprättande av kontrakt, betalning och inflyttning sker dock under 2006. Föreningen har använt mäklarfirman Per Lawe AB.

Renovering av övernattningsrum

Ett av föreningens fyra övernattningsrum har totalrenoverats under året. Efter utvärdering av renoveringen har styrelsen beslutat fortsätta med de övriga tre rummen. Dessa arbeten påbörjas dock först 2006.

Ombyggnad av föreningslokalen

Efter tjugotalet år av användande beslöt styrelsen att radikalt förändra föreningslokalen.

Förutom nya färger och möbler har lokalen gjorts nästan dubbelt så stor i och med att kapprummet flyttats ut till den gamla svalen, en vägg har tagits ner, ingång till toalett har bytt sida och en ny entré skapats. Samtidigt har väggar till en angränsande lokal flyttats så att köksdelen i lokalen blivit större. Den maskinella utrustningen har även bytts. Ny dragning av el samt belysning har följt naturligt på ombyggnationen.

Designgruppen har utarbetat förslag som styrelsen sedan beslutat om.

Ombyggnad av motionsrummet

Efter många diskussioner med motionsrumsansvarig som kanaliserat önskemål från de medlemmar som använder motionsrummet beslöt styrelsen att genomföra en kompromiss. Önskemålet om en större lokal har tillgodosetts så till vida att ett ”förrum” till motionsrum

och tvättstugan Linnégatan 70 har införlivats med motionsrummet. Ingång och bokningslås till tvättstugan har flyttats och en dörr till torkrummet har flyttats. Styrelsens inställning att behålla toaletten för motionärer, tvättare och i förekommande fall entreprenörer är därmed tillgodosett. Styrelsen och motionsansvarig är medvetna om att lösningen inte är helt optimal, en större lokal vore bättre för motionsrummet.

Byte av garageport

Den stora garageporten har vid ett flertal tillfällen blivit påkörd. Till slut fungerar inte lagningar längre varför dörren bytts till en vikdörr. Vikdörrar är även enklare att utföra service på. Den nya dörren är lägre än den tidigare. Samtidigt har stolpen för nyckelöppning av dörren flyttats något närmare gatan och längre från dörren. Föreningen fick bidrag till åtgärden genom Trafikförsäkrings-föreningen.

Ombyggnad av föreningsexpedition

Föreningen har haft en föreningsexpedition samt ett styrelserum. Styrelsen har dock ansett att lösningen inte är optimal och beslutade därför att bygga om styrelserummet och slå samman verksamheterna, samtidigt får man närmare till ett förråd. Den gamla föreningsexpeditionen skulle därefter kunna byggas om till en tvårumslägenhet och säljas.

Ingång till föreningsexpeditionen är från gården Övre Husargatan 39.

I och med ombyggnationen byttes möblemanget till ett för lokalen bättre anpassat och det gamla såldes på auktion till medlemmar.

Designgruppen har utarbetat inredningsförslag som styrelsen fattat beslut på. Den nya lägenheten blir på ca 60 kvm.

Ombyggnation sker under 2006 och inflyttning är beräknad till mars/april.

I och med ombyggnationen har föreningen 312 lägenheter.

Luftkonditionering Coffeedream

I och med att den obligatoriska ventilationskontrollen inte godkände cafélokalen Linnégatan 70 har en luftkonditionering installerats på lokalhyresgästens bekostnad.