

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 8 juni kl 18.30 - 20.30

Plats: Thaliasalen

Närvarande: Margareta Freij röstberättigad
Richard Boman röstberättigad
Tina Lagesten röstberättigad
Kennarth Blomkvist röstberättigad
Christer Tofte röstberättigad
My Ohlander

Adjungerad: Björn Lundgren – SBC, till § 60

Frånvarande: Mattias Nilsson

§ 54 Sammanträdet öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij som hälsade de närvarande välkomna kl 18.30
§ 55 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes My Ohlander
§ 56 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 57 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 2/2015	Protokoll 4/2014 <u>51.1 Motor till garageport</u> Arbetet är beställt. <i>Kvarstår</i> Protokoll 4/2015 <u>51.1 Hjärt-lungräddningskurs</u>
	HLR hjälpen har offererat en 4 timmars utbildning på plats till en kostnad av 5 200 kr exkl. moms. Christer uppdrogs att få ny offert utan utbildning i hjärtstarter då föreningen inte har sådana på plats. Vid nästa nummer av Thalia Bulletinen skall en intresseanmälan för utbildningen bifogas.
§ 58 Genomförda	Inga genomförda överlåtelse.



överlåtelse	
§ 59 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: 1. Stadsbyggnadsförvaltningen har översänt att bygglov för digitalskylt är godkänd. Avgivna:
§ 60 Boendeindikator (bilaga 2 & 3)	Björn Lundgren presenterade den genomförda analysen av föreningen och resultatet blev ett Godkännande. Bilaga 2. Av 100 möjliga poäng fick parametern fastighet 43 av 50, förvaltningen 24 av 25 och boendemiljö 25 av 25, sammanlagt 92 av 100 poäng. Styrelsen kommer att arbeta för att få de sista 8 poängen. SBC Godkännandet är giltigt ett år från utfärdandet tom 2016-06-09 då ny utvärdering kommer att ske. Styrelsen beslutade anslå Diplomet i entréerna och på hemsidan både på första sidan och under mäklarsidan. Bilaga 3.
§ 61 Brandskyddsinspektion (bilaga 4)	Styrelsen genomgick servicereporten från Anticimex och konstaterade att en avvikelse förekommer angående Riksbyggens hyrda lokal. I lokalen förvaras brandfarliga varor. Jesper uppdras att omgående se till att Riksbyggen forslar bort brandfarliga varor eller installerar två olika skåp. Ett för brandfarliga gaser och aerosoler och ett för brandfarliga vara (vätskor). Då styrelsen ser allvarligt på överträdelse mot säker förvaring av brandfarliga varor, skall detta ske omedelbart och före den 18 juni 2015.
§ 62 Förvaltarreport (bilaga 5)	Styrelsen beslutade godkänna inkommande offert gällande ombyggnad av Thaliasviten 17 000 kr exkl moms, hallen utanför 19 000 kr exkl moms, wc 30 000 kr exkl moms samt tillkommande golvlister 4 700 kr exkl moms. Jesper reserverar tid för renoveringen som tidigare är beslutad till vecka 41-42. Styrelsen genomgick förvaltarreporten som sedan lades till handlingarna.
§ 63 Energioptimering ÅF Consult, § 49 (bilaga 6)	Margareta informerade om att de två första punkterna, låg verkningsgrad, bilaga 6, och ändring av regleringen för tilluftstemperatur till reglera på frånluftstemperatur, i de beställda arbetet avslutas med ett möte med Povent och ÅF Consult den 9





Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 5
2015-06-08
Sid 3 (3)

	juni kl 16 varefter styrelsen informeras via mail.
§ 64 Övriga frågor	Styrelsen godkänner Matilde's sandlåda på 120x120cm som placeras utanför lgh 17. My Ohlander kommer att sköta om sandlådan själv och vid eventuell avflyttning skall sandlåda avlägsnas.
§ 65 Nästa sammanträde	Nästa möte onsdagen den 5 augusti 2015 kl 18.00 i Thaliasalen Ansvarig: Christer Tofte
§ 66 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl 20.30

Vid protokollet, sekreterare

Tina Lagesten

Styrelseordförande

Margareta Freij

Justerande styrelseledamot

My Ohlander



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 5 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Måndag den 8 juni kl 18.00

Plats: Thaliasalen

Kallade: Margareta Freij
Richard Boman
Tina Lagesten
Kennarth Blomkvist
Christer Tofte
Mattias Nilsson
My Ohlander

Adjungerad: Björn Lundgren - SBC

Dagordning

- § 54 Sammanträdets öppnande
- § 55 Val av justerare
- § 56 Godkännande av dagordning
- § 57 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 4/2015
- § 58 Genomförda överlåtelser
- § 59 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 60 Boendeindikatorn, Björn Lundgren - SBC
- § 61 Resultat brandskyddsinspektion, bifogat
- § 62 Förvaltarrapport, separat mail
- § 63 Status ÅF Consult's Energoptimering, § 49
- § 64 Övriga frågor
- § 65 Nästa sammanträde
- § 66 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Presentation av SBC Boendeindikator samt möjligheter som ökar boendevärdet Gamla Teatern i helsingborg 2015-06-08



Plan för ett ökat boendevärde

1

Kartläggning i
SBC
Boendeindikator

Genomgång och bedömning av föreningen i
SBC Boendeindikator

2

Praktisk plan till
SBC Godkänd

Identifiera och lägga upp en plan åt
bostadsrättsföreningen för att uppnå kriterier
för SBC Godkänd bostadsrättsförening

3

Samarbete

Kontinuerlig fokusering på de faktorer som
påverkar ett ökat boendevärde – strategiskt
samarbete



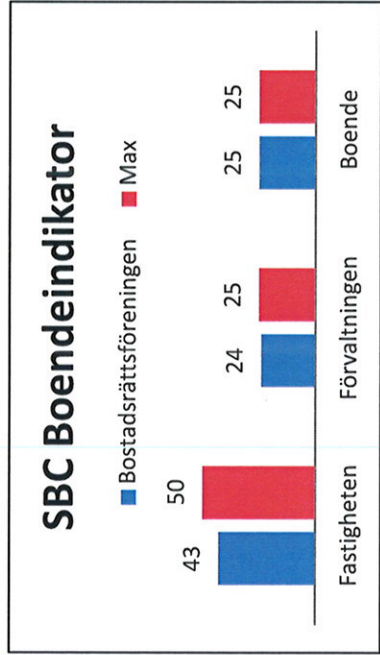
SBC Boendeindikator

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening på de tre parametrarna: fastigheten, förvaltning och boendemiljön. Den är avsedd till att ge en indikation till den boende eller en köpare på statusen i bostadsrättsföreningen och dess fastighet på dessa tre punkter. Men också en grund för en styrelse att arbeta utifrån för att hitta förbättringspotential.

Bostadsrättsföreningen Gamla Teatern har genomfört SBC Boendeindikator och fått värdet 92 /100.
Bostadsrättsföreningen har blivit SBC Godkänd. Möjliga förbättringar och de aktiviteter som krävs för att öka boendevärdet och lämnas.

Del av Bostadsrättsföreningen	Målsättning för varje del	Mått	Max/del
Fastigheten	Högre värdering av fastigheten		43
Förvaltningen	Optimal förvaltning		24
Boende	Bättre boende för individen		25
SBC Boendeindikator *			92
			100

* Värdet är giltigt ett år från utfärdandet.



För att uppnå SBC godkänt krävs

Målsättning	Åtgärd	Värde

Övriga möjligheter som ökar boendevärdet

Målsättning	Åtgärd	Värde
Högre värdering av fastighetens andelar	Upprätta en flerårsbudget med uppgifter från underhållsplanen.	Få en översikt om hur kostnaderna sprids över tiden vilket ger en ökad långsiktighet och därmed kan ni planera i god tid för att ha en jämn utveckling av årsavgifterna.
Högre värdering av fastighetens andelar	Jämför driftskostnader	Kan generera i lägre driftskostnader.
Högre värdering av fastighetens andelar	Utbildning av styrelsen	Ger en ökad kompetens som i sin tur medför ett effektivare styrelsearbete och ökad långsiktighet.

21

Övriga möjligheter som ökar boendevärdet

Del av bostadsrättsföreningen	Åtgärd	Värde
Effektivare förvaltning	Skaffa tillgång till Kundportal/digitalt arkiv för styrelsen.	Styrelsen får en ökad tillgänglighet till information 24/7 som tex dokument och rapporter. Uppgiftslämnandet mellan styrelse och förvaltare säkras och tid sparas för styrelsen. En effektivare förvaltning.

2.

Värdeskapande förvaltningspartner Vi genererar ökat boendevärde



Tack för uppmärksamheten!

www.sbc.se

SBC Värdeskapande förvaltningspartner
Vi genererar ökat boendevärde





DIPLOM

Brf Gamla Teatern

som genomgått analysen SBC Boendeindikator 2015
och blivit SBC Godkänd.



Niklas Knight

VD, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

SERVICERAPPORT

Kunduppgifter

Kund:

BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Besöksadress:

STORA STRANDGATAN 17-19
252 24 HELSINGBORG**Personuppgifter**

Kontaktperson:

JESPER ANDERSSON

Telefonnummer:

0705-744250

Besöksuppgifter

Besöksdatum:

2015-05-27

Typ av besök:

Inspektion

Avtal:

Brand

Avtalsnummer:

1000575487

Kommentarer

- * Inspektion brand utförd (2015).
- * Avvikelser finns att åtgärda (se rapport).
- * Handbrandsläckare kontrollerade och godkända.
- * Inomhusbrandposter kontrollerade och godkända.
- * Dokumentation systematiskt brandskyddsarbete färdigställd och levererad (tillgänglig i styrelselokal på Bruksgatan 30).
- * Genomgång av systematiskt brandskyddsarbete och egenkontroll med brandskyddskontrollant utförd.
- * Vid frågor kontakta Er brandskyddstekniker.

Nästa planerade besök

2016.

Med vänlig hälsning

Underskrift kund



Pontus Lindberg, Anticimex Helsingborg



Avvikelser

Symbolförklaring



Allvarlig avvikelse som skall åtgärdas då det redan finns pågående problem eller risker som bryter mot rådande lagstiftning



Avvikelse som bör åtgärdas då det föreligger risk för framtida problem

Lokalavvikelse			
	Garage, Förvaring, Rikshem 2015-05-27 Brandfarlig vara, samförvaring av brandfarlig vara och gas/aerosoler. Risk för brand och förhöjd brandbelastning. Ej fungerande grundförutsättning: Lagring	  	
	Åtgärder	Ansvar	Klart datum
	Brandfarliga vara (vätskor) får ej samförvaras med brandfarlig gas/aerosoler. Se till att separera de olika varorna från varandra enligt gällande regler.	Kund	



BRF Gamla Teatern
Helsingborg

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

UPPDATERAD INFÖR STYRELSEMÖTE DEN 8 JUNI 2015

Nya åtgärder

PARAGRAF/ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
	2015-03-21	Genomgång av fastighetsrond åtgärdslista daterad den 21 mars. (endast ett fåtal saker kvar men inte helt klar, blir klar inom kort).	Jesper	Pågår
§ 35/2015	2015-03-04	Renovering av takterasser lgh 29 och 30	Jesper	Pågår
§ 35/2015	2015-03-04	Renovering av Thaliasvit, offert har lämnats till Christer Tofte (har haft ett möte till med Christer, han har fått reviderat prisförslag)	Jesper	Pågår
§ 35/2015	2015-03-04	Installation av ny garageport (har pratat med Kone och gett dem instruktioner om att sätta upp lappar samt gett dem förslag på när tidsmässigt det är lämpligast att påbörja arbetet av porten) Info kommer sättas upp av Kone i hissar och vid garaget.	Jesper	Pågår

Pågående åtgärder

PARAGRAF/ÅR	UPPDATER AT DATUM	ÅTGÄRD / KOMMENTAR	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
§ 129/2014	2014-10-22	PAC brickor Jesper uppdaras att omkvittera samtliga PAC brickor och fjärr-öppnare. (denna punkt ser jag ingen vits med, stort administrativt arbete som endast kommer kosta pengar, förslagsvis tar man bort den)	Jesper	Pågår
	2015-02-24	Vatten från plåt mot grannfastigheten rinner längs väggen. Montage av hänggränna eller leda om vattnet. Plåtfirma ringer mig så fort dem har möjlighet att ta detta.	Jesper	Beställt

Avslutade åtgärder

SIDA 1(2)

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

UPPDATERAD INFÖR STYRELSEMÖTE DEN 8 JUNI 2015



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

PARAGRAF/ÅR	DATUM	ATGÄRD	ANSVARIG	AVSLUTAT DATUM
	2015-04-20	Åtgärdat stopp i stuprör utanför Stynsberg S. Strandgatan 17	Jesper	Klart
	2015-04-20	Springvatten fontän och bevattningsanläggning igång	Jesper	Klart
	2015-04-24	Minutenhämtning av grovsopor solhörnan	Jesper	Klart
	2015-04-20	Ny drake för fågelsträmma, en modell större och ska vara mer robust.	Jesper	Klart
	2015-05-29	Ny Garden Comfort väggmonterad slangvinda med automatisk batteridriven inrullning, monterad vid solhörnan.	Jesper	Klart





Author
Olof von Reis
Phone
+46 10 505 50 35
Mobile
+46 72 52 65 790
E-mail
olof.vonreis@afconsult.com

Recipient
Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Date
2015-05-26 reviderad -
Project ID
706603

PM låg verkningsgrad VVX

Bakgrund

Två luftbehandlingsaggregat, VÅA10 och VÅA20, ombesörjer luftomväxlingen i fastighetens lägenheter. För att minska behovet av uppvärmning, och därmed sänka kostnader, har ursprungligen roterande värmeväxlare installerats i respektive aggregat för överföring av värmeenergi från utgående luft till inkommande luft. Det har med tiden visat sig att problem har uppstått med överföring av matos mellan frånluften och tilluften, trots att en jonisator varit installerad som skulle förhindra detta.

Beslut togs, inom garantin, att byta dessa två roterande värmeväxlare till vätskekopplade värmeåtervinning. Skälet till att sedvanliga motströmsväxlare inte valdes var platsbrist. Den vätskekopplade återvinning kan inrymmas på samma yta som den roterande värmeåtervinningen var installerad på.

Verkningsgrad

Verkningsgraden för roterande värmeväxlare är hög, i storleksordningen 80 %. Det fanns en medvetenhet att bytet till vätskekopplad återvinning skulle sänka verkningsgraden till 55...60 %. Povent AB utförde utbytet av värmeväxlarna och engagerade i sin tur en rörfirma för nödvändig rördragning. För att återvinningen ska fungera med utlovad verkningsgrad behövs en cirkulationspump som cirkulerar glykolblandat vatten mellan de två värmebatterierna placerade i frånluftskanalen respektive tilluftskanalen.

Leverantören av värmeväxlarutrustningen, IV Produkt AB, levererade inte pumparna, dock fick Povent uppgifter på behövligt flöde och tryckfall i kretsen. Uppgifter som ska ligga till grund när lämplig pump plockas fram.

- VÅA 10; 140 kPa – 0,6 l/s
- VÅA 20; 150 kPa – 0,3 l/s

Installerad pump, Grundfos Alpha 2 25-40 180, klarar inte det specificerade driftförhållandet och därmed sjunker verkningsgraden till cirka 25 %.

Kostnadsökning

Den lägre verkningsgraden har orsakat föreningen ökade kostnader för fjärrvärmens då denna måste ersätta vad värmeåtervinningen inte kunnat ge. Enligt Povent har dessa nya värmeåtervinningsaggregat varit i drift under drygt 1 år. En analys av ökade kostnad ger följande:



Totalt luftflöde VÅA10 och 20: ca 2 m³/s; drift dygnet runt

Ökat energibehov vid 25 % verkningsgrad jämför med 55 % verkningsgrad:
ca 90 MWh/år

Fjärrvärmekostnad energidelen (fördelat energibehov över året):

Nov-mar: 0,7058 kr/kWh (60 %)

Apr,maj,sep,okt: 0,4065 kr/kWh (35 %)

Jun-aug: 0,1240 kr/kWh (5 %)

Vilket ger en balanserad årskostnad för fjärrvärmen av 0,60 kr/kWh

Kostnadsökningen för föreningen har därmed varit 55 kkr/år.