



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 7
2023-09-20

Sid 1 (3)

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 20 september kl. 18.00 – 20.30

Plats: Thaliasalen

Närvarande:	Margareta Freij Marchandise	röstberättigad
	Tina Lagesten	röstberättigad
	Christer Tofte	röstberättigad
	Kent Malmström	röstberättigad
	Robin Beck	röstberättigad

Frånvarande: Annica Sandén
Karin Fristedt

§ 84 Sammanträdet öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl. 18.00.
§ 85 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Kent Malmström
§ 86 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 87 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 6/2023	Protokoll 6/2022 § 74 Sprickor i garaget Styrelsen beslutar att kalla till möte med Åkermans Ingenjörbyrå's konsult Ola Teinvall, angående Sustend's statusbesiktningsprotokoll för vidare utredning kring bärighet på pelare och rostangrepp på underarmeringen i bjälklaget. <i>Kvarstår</i> Protokoll 3/2023 § 34 Nedsäkring el, § 104.1 Christer uppdrages att säkerställa att utredningen blir väl dokumenterad detta beställes av Bravida. <i>Kvarstår</i> Protokoll 6/2023 § 77 Vattenskada Lgh 16 Persson Styrelsen beslutade att upprätta en processbeskrivning samt kalla medlemmarna i lgh 16 till ett möte för att förklara hur händelseförloppet ser ut vid en vattenskada samt reda ut alla eventuella oklarheter. Processbeskrivning överlämnades till Mona och Gert Persson vid mötet som avhölls den 17 augusti.



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 7
2023-09-20

Sid 2 (3)

	Efter mötet beslutade styrelsen att utbetala merkostnaden på 327 kronor för vattenskadan efter uppvisande av nytt underlag. Beloppet framgår i § 89.1
§ 88 Genomförda överlåtelser	Bostadsrätten till lägenhet nr 39 har överlåtits av Kent Malmström och Linda Westh till Anneli och Christer Wennberg med tillträde den 2024-01-15.
§ 89 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: Inga inkomna skrivelser. Avgivna: 1. Lgh 16, Mona och Gert Persson Lgh 16 2023-08-17 Processbeskrivning av vattenskadan. 2. Lgh 16, Mona och Gert Persson 2023-08-22. Styrelsens beslut att utbetala 327 kronor för merkostnad vid vattenskada.
§ 90 Förvaltarrapport, separat mail (bilaga 2)	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten. Besiktningen av inglasning lgh 28 är bilagt förvaltarrapporten. Styrelsen beslutade att godkänna offert från Klottrets Fiende AB på klotterskydd ca 2,5 m högt på fasaden på lydande 16 900 kr exkl. moms. Tina uppdras att ombesörja beslutet.
§ 91 Relining del 2, stam ovanför Frimärksnetto, § 78 (bilaga 3)	I den horisontella stammen ovanför frimärksnetto har en spricka uppstått som fått till följd att vatten rinner ner i lokalen. Vid lagning av skadan framkom det ytterligare sprickor längre ner i betongen. Styrelsen beslutade att godkänna offert från Skånes Relinings Service AB på relining av hela stammen på lydande 106 000 kr exkl. moms. Margareta uppdras att ombesörja beslutet.
§ 92 Preliminärt resultat 2022/2023	Styrelsen har tagit del av preliminärt resultat för räkenskapsåret 2022/2023. Planerat underhåll uppgår till 375 tkr, varav installation av ny garagefläkt till 203 tkr, installation av dörröppnare till 56 tkr, spolning av stammar till 47 tkr samt målning av balkonger och terrasser till 69 tkr. Föreningens preliminära resultat uppgår till positivt cirka 170 tkr.
§ 93 Underhållsplanen 2023/2024 (bilaga 4)	Styrelsen granskade underhållsplanen för 2023/2024 och godkände densamme. Inga större åtgärder planeras under 2023/2024.
§ 94 Datum för stämman	Styrelsen beslutade hålla årsstämma torsdagen den 4 januari 2024 kl 18.00. Kallelse och årsredovisning delas ut senast den 22 december 2023.



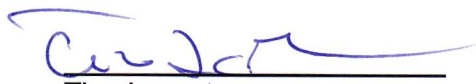
Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 7
2023-09-20

Sid 3 (3)

§ 95 Thalia Bulletinen	Nästa nummer av Thalia Bulletinen skall innehålla: • Föreningens ekonomi • Grovsopor och trädgårdsavfall 21-25 oktober • Datum för stämma • Nya medelemmar • Källsortering Thalia Bulletinen utges under oktober månad.
§ 96 Övriga frågor	Inga övriga frågor förekom.
§ 97 Nästa sammanträde	Nästkommande möte onsdagen den 1 november 18.00 i Thaliasalen
§ 98 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl. 20.30

Vid protokollet, sekreterare


Tina Lagesten

Styrelseordförande


Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot


Kent Malmström



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 7 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 20 september kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Christer Tofte
Tina Lagesten
Kent Malmström
Robin Beck
Annica Sandén
Karin Fristedt

Dagordning

- § 84 Sammanträdets öppnande
- § 85 Val av justerare
- § 86 Godkännande av dagordning
- § 87 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 88 Genomförda överlåtelse
- § 89 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 90 Förvaltarrapport, separat mail
- § 91 Relining del 2, stam ovanför Frimärksnetto, § 78
- § 92 Preliminärt resultat 2022/2023
- § 93 Underhållsplan 2023/2024
- § 94 Datum för stämman
- § 95 Thalia Bulletinen
- § 96 Övriga frågor
- § 97 Nästa sammanträde
- § 98 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise



Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 20 september 2023

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

Paragraf/ ÅR	Åtgärd	Ansvarig	PÅGÅR
8/2021 §99	Åtgärdslista enligt Sustend besiktningsrapport angående sprickor i parkeringshus samt intilliggande trapphus invändigt och innergård utvändigt. Konsultation med konstruktör om bärlast för pelare. Tätskiktets status skall stickprovsvis kontrolleras och dokumenteras utifrån risken för läckage. Lagning av sprickor samt fuktskador i bjälklag och väggar. Längsgående större sprickor fräsa in dilatationsfogar som kan ta upp konstruktionen rörelser. Mäta sprickor och dokumentera.	Styrelse	Pågående
	Upptäckt läckage från vertikal stam Bruksgatan 30, mindre vattenpöl som kommer strax bakom serviceparkeringsplats i övre garage. Johan inspekterar och tar kontakt med Tina i styrelsen för vidare hantering t ex besiktning i lägenheter ovanför.		Har varit torrt länge nu, inget läckage på flera månader.
4/2023 §47 Fastighetsronden	Radhusen: - Alla staket utanför radhusen behöver målas om. - Högtrycks tvätta plattorna utanför radhusen.	Andersson	Staket målas sep/okt. Högtryckstvättning
4/2023 §47 Fastighetsronden	Lofångare: - Inhämta offert på en tillståndsbedömning av lofångarna för att kontrollera konstruktionen med avseende på nuvarande skick och hur lång den fortsatta livslängden på konstruktionen har.	Andersson	Offert skickad från Sustend till Margareta 10 maj.
Övrigt Fastighetsronden	Fasad Bruksgatan 30: - Kontrollera Hårvisions skylt siter löst. 1 Fasad: - När är vax pålagt på fasad för skydd mot kissande hundar.	Andersson	1. Johan har kontrollerat, ringer Tina. 2. 7 år sedan

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 20 september 2023



	- När skall det läggas på nytt, se separat offert.		Pågående
--	--	--	----------

Klara åtgärder

Övrigt	Besiktning av inglasning i Lgh 28 utförd av Ryds Glas AB.	Andersson	Klart
--------	---	-----------	-------

Ämne: VB: Besiktning Inglasning Brf Gamla Teatern

Andreas Malmsjö
Ryds Glas AB

Från: Markus Robertsson <Markus.Robertsson@rydsglas.se>

Skickat: den 6 september 2023 18:10

Till: Andreas Malmsjö <andreas.malmsjo@rydsglas.se>

Ämne: RE: Besiktning Inglasning Brf Gamla Teatern

Efter en mindre oakulär besiktning av inglasning på uppdrag av Anderssons fastigförvaltning har följande upptäckts.
Mindre sättningar i systemet varav luckorna är svåra att lyfta ur för ev fönsterputsning.(vanligt förekommande)
Mindre slitage på vissa hjul.(låter från kullager)
Hjulen bör hålla några år till utan större problem.
Mindre läckage har upptäckts.troligtvis väderberoende.
Enligt min expertis behövs inga åtgärder i dags läge.

Mvh
Markus Robertsson
Ryds Glas

Skickat från min Galaxy

JKM

OFFERT FÖR Anderssons Fastighetsförvaltning



Offertdatum	2023-09-13	Er referens	Sofia Andersson
Kundnr		Fakturaadress	Anderssons
Giltig tom	2023-10-12		Fastighetsförvaltning
Betalningsvillkor	30 dagar netto		
Vår referens	Björn Rosberg	Leveransadress	Södra Strandgatan, Prästgatan, Bruksgatan, Helsingborg

Benämning	Antal	Enhet	å-pris	Summa
Klotterskydd 1 meter högt	1	st	9.900	9.900
Klotterskydd ca 2,5 meter högt	1	st	16.900	16.900

Beskrivning:

Först sköljs fasaden enligt bifogad bild av för att sedan klotterskyddas med ett vaxbaserat klotterskydd som är diffusionsöppet.

Klottrets Fiende No 1 arbetar med en metod som är miljöcertifierad enligt ISO14001

Samtliga kostnader är inkluderade.

Pris är ex. moms

Handwritten signature and initials in blue ink.



2023-06-07

Objekt: Bruksgatan 30, GAMLA TEATERN HELSINGBORG

Vi tackar för Er förfrågan och har härmed nöjet att lämna pris enligt nedan.

Omfattning:

- Två stycken Reliningstekniker
- Rörinfodring av DN100, 15 meter
- Grenförstärkning DN 100, 4 stycken
- Spolning av ledning.
- Fräsning av ledning.
- Filmning av ledning (före & efter)

Anbudssumma Skånes Relinings-service AB 106 000:- exklusive moms.

- Anbudet är giltigt i 90 dagar
- Igångsättning enligt överenskommelse efter beställning.

Anbudsunderlag

- Anbudet är beräknat efter egen kontroll genom tv-inspektion.

Förutsättningar

- Rördimension minimum 75 mm med max 1 dimensionsbyte. Exempel 75-110mm.
- Beställaren tillhandahåller EI & vatten. Minimum 16 AMP./400V alt 2x220V.
- Fritt tillträde till berörda utrymmen.
- Uppställningsplats för arbetsfordon i direkt anslutning till arbetsplatsen.

Utförande/metod

- Installerar en så kallad infodring av 15 meter. (strumpmetod).
- Stick öppningar från berörda ledningar.
- Grenförstärkningar i samtliga grenar.
- Spolning av ledning före relining.
- Mekanisk rensning av ledning före relining.
- Filmning av ledning före & efter relining.





Berörda avloppsledningar

- Dokumenteras med tillhörande kontrollplaner efter rörinfodring.

Följande Ändrings och Tilläggsarbeten (ÄTA) kan komma att regleras löpande.

- Relining som går utanför offert.
- Merarbeten som uppstår p.g.a. sabotage eller strömavbrott.
- Merarbeten p.g.a. att rören inte klarar mekanisk rensning.
- Åtgärder när ledningar överstiger en dimensionsförändring. Exempel 75-150mm
- Byte av rördelar. (Dahls prislista)
- Eventuella byggarbeten för åtkomst att utföra reliningen omfattas ej i denna offert.

Tilläggsarbeten regleras enligt å-prislista som översändes efter anfordran. Äta-arbeten faktureras löpande.

Underentreprenörers tillkommande arbete debiteras till självkostnad med ett påslag av 15%.

Hyra av maskiner, ställningar och dylikt för utförandet av tillkommande arbete debiteras till självkostnad med ett påslag av 15%

Garanti

- För entreprenaden gäller ABT 06

Övrigt

- När entreprenaden är klar överlämnas en dokumentering på utfört arbete. Innehållande kvalitetssäkringsdokument samt filmning av ledningar.

För frågor gällande anbudet är ni välkomna att kontakta Joel Adenvall 0766-456162. Vi hoppas att ni skall finna detta anbud intressant samt ligga som grund för ett fortsatt samarbete.

Med vänliga hälsningar

Skånes Relinings-service AB

.....
Joel Adenvall

Brf Gamla Teatern

Underhållsplan

20-årsplan

Underhållsplan										11-års										20-årsplan		
5-års										11-års										20-årsplan		
Nr	BYGGDEL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Totalt
1	MARK			25								60		44					25			154
2	FASADER		16		257	11									171			10				465
3	BALKONGER etc				48						75					75				48	75	321
4	FÖNSTER	3	78				28			866	65	3	360		300	185	228				19	2 135
5	YTERTAK			753	291			753						145					753			2 695
6	TRAPPHUS							75						132	441			75				723
7	HISSAR																					0
8	LÄGENHETER							8							1 354			8				1 370
9	GEMENSAMHETER				519	502	487	31		82			289		78		13		318			2 319
10	INSTALLATIONER		754	432	273		103			569	86		103	187	4 164	73		50	237	147	86	7 264
Σ	TOTALT	3	848	1 210	1 388	513	618	867	0	1 517	226	63	752	508	6 508	333	241	143	1 333	195	180	17 446

INGÅENDE SALDO:	1 794	2 663	2 687	2 349	1 833		2 192	2 446	2 451	3 323	2 678	3 324	4 133	4 253	4 617	(1 019)	(480)	151	880	419	1 096
AVSÄTTNING:	872	872	872	872	872		872	872	872	872	872	872	872	872	872	872	872	872	872	872	872
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(3)	(848)	(1 210)	(1 388)	(513)		(618)	(867)	0	(1 517)	(226)	(63)	(752)	(508)	(6 508)	(333)	(241)	(143)	(1 333)	(195)	(180)
UTGÅENDE SALDO:	2 663	2 687	2 349	1 833	2 192		2 446	2 451	3 323	2 678	3 324	4 133	4 253	4 617	(1 019)	(480)	151	880	419	1 096	1 788

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

17 446 000 kr inkl moms

Index: 405,97

GENOMSNIITT

872 000 kr/år 177 kr/m2 och år

Lgh:	4 414 m2	49 st	90%
Lokaler:	515 m2	19 st	10%
Totalt:	4 929 m2		100%

