

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

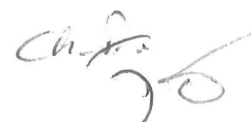
Tid: 26 april kl 18.30-20.20

Plats: Thaliasalen

Närvarande:	Margareta Freij Marchandise	röstberättigad
	Christer Tofte	röstberättigad
	Tina Lagesten	röstberättigad
	Richard Boman	röstberättigad
	Kennarth Blomkvist	röstberättigad
	Mattias Nilsson	
	Annica Sandén	

Frånvarande:

§ 43 Sammanträdet öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl 18.30
§ 44 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Christer Tofte
§ 45 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 46 Genomgång av föregående mötesprotokoll	Protokoll 2/2017 § 19 Injustering av TA-STAD ventiler Ordförande MFM och Tina har haft möte med Andreas Persson från Mörarps Rör AB och genomgått problematiken med den ojämna värmen i fastigheten. Arbetet med att finna lämpliga åtgärder kommer att återupptas till hösten. <i>Kvarstår</i>
§ 47 Genomförda överlåtelse	Inga genomförda överlåtelse.
§ 48 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: 1. - Avgivna: 1. -



§ 49 Extra stämma	Den sedan tidigare beslutade extra stämman hölls den 25 mars. Stämman röstade för andra gången enhälligt för godkännande av styrelsens förslag till ändring och tillägg av stadgarna för anpassning till ändring i lagen om ekonomisk förening. I anslutning till stämman, uppdrogs ordförande att registrera stadgarna hos Bolagsverket, vilket de har gjort den 25 april.
§ 50 Resultat från fastighetsronden	Styrelsen genomgick dokumentationen från fastighetsronden, punkter som ej är avklarade är: Bruksgatan 30 • Soprums isolering sticker ut från ventilationsgaller • Utvändiga fönsterkarmar i sten skall rengöras Bruksgatan 28 nedgång garage • Köp en golvrast till utgången vid markplan (finns i gummi). • Byt dörrstängaren till en som man inte kan dela eller ställa upp • Sätt en kruka med sand utanför till fimpas, som förvaltaren tömmer när det behövs, vilket är bättre än att de ligger på marken • Sockel behöver putsas på hörnan Södra Strandgatan 17 • Skrapa bort färg på stänger i torkskåp som är skrovliga Södra Strandgatan 19 • Kantsten lös längst ned i trapphus vid ingång till källare Ovanstående punkter överförs till förvaltarrapporten.
§ 51 Förvaltarrapport (bilaga 2)	Avseende vattenläckan i undre garage vid p-plats nr 1, uppdrar styrelsen fastighetsförvaltaren att ombesörja uppsättning av vattentät markis som kan samla upp vattnet som läcker ner på p-platsen, så att båda platserna kan nyttjas då vi har en p-plats utan intäkt. Därefter fortsätter uppdraget med att hitta läckan. Styrelsen genomgick övriga punkter i förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 52 Status OVK (bilaga 3)	Genomgång av OVK'n. Styrelsen beslutar att fastighetsförvaltaren koordinerar nödvändiga åtgärder med NEAB för ett godkännande av OVK'n. Åtgärder som utförs på Italy House's ventilation märkt FF i besiktningensprotokollet, faktureras separat. Informera Samir Radoncic i god tid muntligen och brevledes före åtgärd och fakturering. Brev till berörda lägenheter som ingår i VÅA20 sändes ut i god tid på föreningens brevpapper. Om innehavare inte är hemma skall nyckel hängas i tuben på dörren. MFM uppdras att utföra beställningen.





Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 4
2017-04-26
Sid 3 (3)

§ 53 Fastighetens fjärrvärmemätare	Förening observerade alltför låga debiteringar för fjärrvärme under vintern och meddelade detta till Öresundskraft. Detta resulterade i att fjärrvärmemätaren byttes ut den 31 mars. Efterdebitering av fjärrvärme kommer att ske.
§ 54 Arrangemang Öppet hus	Styrelsen genomgick och fördelade uppgifterna inför arrangementet "Kom och möt din styrelse" den 20 maj kl 13.00 -15.00.
§ 55 Nästa nummer av Thalia Bulletinen	Nästa nummer av Thalia Bulletinen skall innehålla: • Extra stämma med ändring av stadgarna som kommer att medföra att ordinarie stämma först kommer att hållas i slutet av januari eller i början av februari. • Resultat från OVK - Obligatorisk ventilationskontroll • Information om renovering av de fyra sista takterrasserna • Information från Öppet hus Thalia Bulletinen utges under juni månad.
§ 56 Övriga frågor	Inga övriga frågor förekom.
§ 57 Nästa sammanträde	Nästkommande möte onsdagen den 14 juni 2017 kl 18.00 i Thaliasalen. Ansvarig: Kennarth Blomkvist
§ 58 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl 20.20.

Vid protokollet, sekreterare

Tina Lagesten

Styrelseordförande

Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot

Christer Tofte



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 4 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 26 april kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Christer Tofte
Tina Lagesten
Richard Boman
Kennarth Blomkvist
Mattias Nilsson
Annica Sandén

Dagordning

- § 43 Sammanträdets öppnande
- § 44 Val av justerare
- § 45 Godkännande av dagordning
- § 46 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 47 Genomförda överlåtelser
- § 48 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 49 Extra stämman
- § 50 Resultat från fastighetsronden
- § 51 Förvaltarrapport, separat mail
- § 52 Status och åtgärder OVK
- § 53 Fastighetens fjärrvärmemätare
- § 54 Arrangemanget Öppet Hus
- § 55 Nästa nummer av Thalia Bulletinen
- § 56 Övriga frågor
- § 57 Nästa sammanträde
- § 58 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise



Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 24 maj 2017

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

PARAGRAF/ÅR	DATUM	ATGÄRD	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
§ 19 Injustering av TA-STAD ventiler		Arbetet med att finna lämpliga åtgärder kommer att återupptas till hösten. Med hjälp av Andreas Persson på Mörarp Rör AB	Jesper	Pågår
§ 121 Förvaltar- rapport		Tidplan gällande renovering av fyra takterrasser Byggbolaget avser renovera två terrasser åt gången, jag har nu fått preliminära datum för igångsättning. • Svetoft Lgh. 24 och Mattias Lgh. 22, fas 1 preliminär igångsättning runt den 1 Juni. • Annika Lgh.23 & Annica/Micke Lgh.11, fas 2 preliminär igångsättning runt den 1 Aug.	Jesper	Pågår
§ 37 Status maskiner i tvättstugorna		Styrelsen konstaterade att kallmangelns vals på Södra Strandgatan 17 skall bytas. Jesper på Andessons Fastighetsförvaltning uppdras att ombesörja beslut. (se separat mejl till Tina)	Jesper	Pågår
Vattenläcker i undre garage		Läcka (fr ventilationskanalerna) Vi har blivit ombedda av Torbjörn Landgren från Åkermans att skapa en dagbok med ett 30 dagars intervall för att bättre kunna bedöma vart vattnet kommer ifrån. Parametrar som nederbörd, ev. stuprörsläckage, vattenansamlingar utan brunn (bruksgatan 28) och bevattningsanläggningen är olika ställen där han vill se om det finns några samband med när vattnet framträder i garaget. 16/3 spolning och filmning av avloppsstam för att undersöka varför det kommer vatten från ett gjutjärnsrör i nedre garaget under italy house, spolning och filmning ska göras ifrån Martin Bloom och Einar Tillman (Solbritt är behjälplig med nyckel till Einar). Relining av brunn och gjutjärnsrör från övre garage till nedre garaget kommer är beställt av Söderlinhs Spol. Avvaktar stam på Bruksgatan 30, Margareta har fått info av Johan S om läget.	Jesper	Pågår

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 24 maj 2017



Avslutade åtgärder

PARAGRAF/ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	AVSLUTAT DATUM
§ 121 Förvaltar- rapport		Beställa målning av 110 st p-plats linjer i övre och undre garaget samt andra nödvändiga linjer, detta beställs av Anjo Line. Jesper har pratat med Joakim på Anjoline, tillsammans har vi kommit fram till att det vore bäst om linjemålningen sker i samband med vår garagestädning då ändå bilarna är borta samt att snö, salt och grus är upptaget. Vi kommer dock förlänga tiden för garagestädningen för att Anjoline ska hinna med sina arbeten. Informera gärna i Bullelinen. Se tillse att garagegolven är städade före linjemålningen skall ske. Anslå information om att bilar ej får finnas i garagen under utförande av målning. Utförs 20 april i nedre garaget och 27 april i det övre garaget. Fontänen på innergården kommer rengöras och startas igång fredagen den 28 april. Möbler och dyl är sedan tidigare uttagna enligt önskemål. Minutenhämtning gällande grovsopor är beställd och hämtningen sker 27 april på f.m.	Jesper	Klar

Handwritten signature

Tina Lagesten

Ämne: VB: SV: Åtgärder fr OVKn
Bifogade filer: 20170426_075410.pdf

Hej Margareta!

Tänkte försöka redogöra för OVK-åtgärderna.

Har gul-markerat på bifogade dokument.

På VÅA10: åtgärddar lägenhetsinnehavare i lgh36 själv spiskåpa? Annars meddela så ordnar vi det.

Övrigt på VÅA10 går nog att lösa med justering av luftflöden & en undersökning om det finns några läckor.

VÅA20 behöver hela systemet injusteras vilket innebär att vi behöver tillträde till samtliga lägenheter som berörs av VÅA20, alla don måste vara tillgängliga för injusteraren.

Behöver även komma in i källarförråd där det finns ventilationsdon.

VÅA30 behöver också injusteras för att få ordning på flödena i butikerna.

Detta är svårt att prissätta beroende på hur det går med tillträde osv. men vi tror att det allt som allt tar ungefär en vecka för två man.

Vi kan utföra arbetet i början på juli eller i början på september.

Vänliga hälsningar

Roger Elovsson

NE Installation AB
Kapplöpningsgatan 16
252 30 Helsingborg
070-4542608



Uppdragsnr: 1223953

Fastighet

Fastighetsbeteckning/Byggnadsnummer Thalia 20 /	Byggnadens adress Södra Strandgatan 17-19	Postnr Ort Helsingborg
Byggnadsägare Brf Gamla Teatern i Helsingborg	Postadress c/o Margareta Freij	Postnr Ort 252 24 HELSINGBORG
Faktureringsadress Brf Gamla Teatern i Helsingborg	Postadress c/o Margareta Freij	Postnr Ort 252 24 HELSINGBORG
Fastighetsansvarig/Förvaltare Brf Gamla Teatern i Helsingborg	Telefonnummer 072-2507107	Fax e-post
Driftansvar Margareta Freij	Telefonnummer 072-2507107	Fax e-post
Kommun Helsingborgs kommun	Postadress Stadsbyggnadsförvaltningen	Postnr Ort 251 89 HELSINGBORG
Internt byggnadsnamn Brf Gamla Teatern	Internt nummer	Verksamhet Lägenheter och butiker

Besiktningsman

Sakkunnig Ronny Håkansson	Företag Climat80	Adress Box 9013	Postnr 200 39	Ort Malmö
Telefon 042-364103	Fax	e-post ronny.hakansson@climat80.se	Underskrift 	
Behörighet Riks K	CertifikatNr 5285	Cert-Org Swedcert	Giltighetstid 2019-03-11	Underskriftsdatum 2017-03-22

Besiktningsutlåtande

(+ sammanställning av system inom byggnaden)						
Ingår samtliga vent.system för byggnaden i denna besiktning ☒ Ja ☐ Nej			Besiktningsresultat: EG = Ej Godkänd, G = Godkänd			
SystemNr	Besiktn. kategori	Besiktn. datum	Besiktn. resultat	Ombesiktn. datum	Nästa ordinarie besiktningsdatum	Gällande ventilationsnorm
VÅA-10	1	2017-02-28	EG	2017-08-28	2019-09-28	SBN80
VÅA-20	1	2017-02-28	EG	2017-08-28	2019-09-28	SBN80
VÅA-30	1	2017-02-28	G		2019-09-28	SBN80
VÅA-40, FF	1	2017-02-28	EG	2017-08-28	2019-09-28	SBN80
FF1	1	2017-02-28	G		2019-09-28	SBN80
FF2	1	2017-02-28	G		2019-09-28	SBN80
FTX Lgh 46	1	2017-02-28	G		2019-09-28	SBN80
FTX Lgh 47	1	2017-02-28	G		2019-09-28	SBN80
FTX Lgh 48	1	2017-02-28	EG	2017-08-28	2019-09-28	SBN80
FF3,4,5 Soprum	1	2017-02-28	G		2019-09-28	SBN80

Besiktningsresultat

Förklaringar: 1=Åtgärdas innan nästa OVK 2=Åtgärdas snarast 0=Information som ligger utanför OVK-uppdraget			
System	Kontrollpunkt	Resultat	Anmärkning i klartext
VÅA-10	2.3 Täthet i Kanalsystem	1	Lgh 28 Kök. Saknas festräng bakom frånluftsdon. Otät anslutning.
VÅA-10	6.5 Frånluftdon	2	Lgh 43 plan 6. FD kök smutsigt. Låga luftflöden i WC/Bad och WC/dusch plan7.
VÅA-10	6.6 Spiskåpa	2	Lgh. 36 Plan 4 . spjäll i spiskåpa trasig. Mycket lågt flöde i WC/Bad. Fel ska åtgärdas och luftflöden justeras.
VÅA-10	7.1 Totalluftflöde	0	Erhållet totalflöde 1300/1400 l/s Erhållet tryck i tilluft och frånluftskanal 123/155 Pa
VÅA-20	2.3 Täthet i Kanalsystem	0	Frånluftstryck i samlingskanal 78 Pa vilket är något lågt för forcering av spiskåpor.
VÅA-20	4.4 Fläktar	0	Utsignal tilluftsfläkt 77% frånluftsfläkt 83%

Besiktningresultat

Förklaringar: 1=Åtgärdas innan nästa OVK 2=Åtgärdas snarast 0=Information som ligger utanför OVK-uppdraget			
System	Kontrollpunkt	Resultat	Anmärkning i klartext
VÅA-20	6.5 Frånluftsdon	2	Lgh 6 Plan 4. Frånluftsdon i kök saknas. Troligen inbyggd. Don ska flyttas ut innan injustering av frånluften kan göras.
VÅA-20	7.1 Totalluftflöde	0	Erhållet totalluftflöden 700/800 l/s
VÅA-20	7.2 Delluftflöde	2	Väldigt ojämna och låga frånluftsflöden i lägenheter på detta system. Forceringsflödena är väldigt låga. Injustering av luftflödena och protokoll ska skrivas.
VÅA-20	8.3 Brukarsynpunkter	1	Lgh 7 Plan 4. Frånlufts don är flyttat bort till yttervägg vid fönster och är svår att komma till för mätning, Renslucka saknas vid anslutning och bör monteras.
VÅA-30	1.1 Ritningar	0	Projekterade luftflöden och dimotioner på kanaler överensstämmer inte med ritning.
VÅA-30	7.1 Totalluftflöde	0	Erhållet totalflöde 380/500 l/s något mycket undertryck.
VÅA-40, FF	7.1 Totalluftflöde	0	Erhållna totalflöden 480/500 l/s Flöden mycket över det projekterade flödena enligt ritning. FF restaurang butik 3 erhållet totalflöde på 210 l/s
VÅA-40, FF	7.6 Ljudnivå	2	Butik 1 Frimärks Netto. Flöden är högre än det projekterade på ritning. Frånluftsdon är strypta viket ger ett högt ljud i frånluftsdon. Ny injustering ska göras och protokoll skrivas.
FTX Lgh 46	1.1 Ritningar	0	Relationsritningar saknas över ventilationen.
FTX Lgh 46	4.8 Försmutsning	1	Filter, aggregat och uteluftsgaller smutsigt. samt larm på service. Enligt hyresgäst så är det snart dags för service.
FTX Lgh 47	8.4 Övrigt	0	Ej tillträde till denna lägenhet
FTX Lgh 48	1.1 Ritningar	0	Relationsritningar saknas över ventilationen.
FTX Lgh 48	4.4 Fläktar	2	Smutsiga fläktblad. Obalans och lagerljud i fläktar.
FTX Lgh 48	4.7 VVX-funktion	2	Fungerar inte. Helt igensatt och frånluften pacerar förbi VVX på grund av sommarlucka av .
FTX Lgh 48	4.9 Spjällfunktion	2	Avfrostning ur funktion
FTX Lgh 48	8.2 Övriga iakttagelser	0	Aggregatet är mycket slitit och är utkänt. Bör övervägas att bytas ut
FF3,4,5 Soprum	4.1 Ljud / Vibrationer	0	Ljud och vibrationer i FF4
Allmänna omdömen, Kommentarer			
Luftflöden enligt bifogat mätprotokoll.			

Systeminformation - VÅA-10

SystemNr VÅA-10		Flöde börvärde: 1080/1280 l/s	Systemtyp FTX	Besiktningstyp Återkommande besiktning	Byggnadsår 1987	Ombyggnadsår
Betjäna Lägenheter				Placering: Fläkttrum vind		
Driftstid helfart Kontinuerlig drift			Driftstid delfart		Tidigare OVK besiktn 2013-09-28	
RitnNr	RitnDatum	Märkeffekt TF 1.95 kw			Märkeffekt FF 1.95 kw	
Energisparande åtgärder						

Systeminformation - VÅA-20

Systeminformation VÅA-20					
SystemNr VÅA-20	Flöde börvärde: 710/760 l/s	Systemtyp FTX	Besiktningstyp Återkommande besiktning	Byggnadsår 1987	Ombyggnadsår
Betjäna Lägenheter			Placering: Fläkttrum vind		
Driftstid helfart Kontinuerlig drift		Driftstid delfart		Tidigare OVK besiktn 2013-09-28	
RitnNr	RitnDatum	Märkeffekt TF 1.50 kw		Märkeffekt FF 1.50 kw	
Energisparande åtgärder					

ch. 15-10