

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern

Tid: 26 mars kl 18.15 – 20.35

Plats: Thaliasalen

Närvarande:

Margareta Freij	röstberättigad
Richard Boman	röstberättigad
Soraya Kabelele-Senya	röstberättigad
Kent Andersen	röstberättigad
Tina Lagesten	röstberättigad
Olga Svensson	

Frånvarande: Mattias Nilsson

§ 40 Sammanträdes öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij som hälsade de närvarande välkomna kl. 18.15.
§ 41 Val av justeringsman	Till justeringsman, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Richard Boman.
§ 42 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 43 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 2/2014	Protokoll nr 8/2013 <u>§ 86.2 Bristande underhåll på grannfastigheten</u> Då fastighetsägaren inte har vidtagit några åtgärder gällande grannfastigheten så hanterade stadsbyggnadsnämnden frågan på sitt sammanträde den 25 mars. Nämnden beslutade gällande föreläggande med vite. Föreningen inväntar protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämndens sammanträde. <i>Kvarstår</i> <u>§ 87 OVK:n</u> Ej godkänd OVK för Koreana samt Italy House. <i>Kvarstår, se § 46 i dagens protokoll.</i> <u>§ 88 Hyreskontrakt övre garage.</u> Justeringar av hyreskontraktet är genomfört enligt beslut vid styrelsemötet i februari. Förslaget undertecknades på sittande möte av ordförande och vice ordförande och Kent uppdras att överlämna förslaget till Helsingborgs stad. <i>Klart</i>

RR 7 SKS



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 4
2014-03-26
Sid 2 (6)

	<u>§ 89 Garantibyte av ventilation.</u> Bytet av aggregatVÅA-10 vid Södra Strandgatan och VÅA-20 vid Bruksgatan är genomfört. Dock uppstår fortfarande matos från Koreana i trapphuset vid Bruksgatan. Soraya uppdras att maila information om detta till Jesper och Peter. Besiktning av garantibytet är ännu ej genomfört. <i>Kvarstår.</i> Protokoll nr 2/2014 <u>§17 Attestliggare</u> Vid kommande styrelsemöte ska samtliga ledamöter skriva under namnteckningsprov och signatur för firmatecknare. <i>Kvarstår.</i> Protokoll nr 3/2014 Protokollet gicks igenom och lades till handlingarna.
§ 44 Genomförda överlåtelser	Inga överlåtelser är genomförda under perioden.
§ 45 Inkomna och avgivna skrivelser (bilaga 2, bilaga3)	Inkommande: • Godkänd OVK för lägenheterna. Avgivna: • Förslag till hyreskontrakt, övre garaget.
§ 46 OVK'n status (bilaga 4)	Anläggning hos Italy House samt Koreana, § 19/2014 <u>Italy House</u> Jesper och Peter har haft ett möte med Italy House där frågorna gällande OVKn gicks igenom. Helsingborgs Styr och Vent tar fram en offert som grundar sig på BDABs utredning gällande luftflöden och Povents sedan tidigare lämnade offert. Vid ovanstående möte fördes en diskussions gällande kostnadsfördelning mellan Italy House och Brf Gamla Teatern. Detta då Italy House anser att åtgärderna höjer värdet på lokalen samt att det blir en verksamhet mindre som belastar det aggregat som idag går till verksamheterna på Bruksgatan. Styrelsen beslutade att stå kvar vid den skrivelse som avgivits till Italy House tidigare under året. I skrivelsen framgår det att

RB 7. SKS



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 4

2014-03-26

Sid 3 (6)

bostadsrättsinnehavaren ska stå för kostnaderna. Beslutet fattades mot bakgrund av att:

- De åtgärder som krävs, beror på att Italy House har utökat sin verksamhet samt att det finns åtgärder som skulle ha varit genomförda vid tidigare installationer, men som aldrig blivit genomförda.
- Italy House är bostadsrättsinnehavare och inte hyresgäst. En värdeökning kommer bostadsrättsinnehavaren till gagn vid en försäljning.

Soraya återkopplar med svar till Peter och Jesper som hanterar frågan vidare med Italy House.

Koreana

Koreana har varit i kontakt med Bravida som har gjort tidigare utbyggnad av ventilationen. Ritnings och luftflödes underlag är överlämnat. Jesper och Peter ska boka in ett avstämningsmöte med Koreana för att hantera frågan vidare.

Lägenheterna med en tvåa

Samtliga åtgärder för lägenheter med 2or är genomförda och denna del av OVKn är godkänd.

Ombesiktning

Peter har begärt anstånd hos stadsbyggnadsnämnden att ombesiktning av restaurangernas anläggning ska ske senast den 25 september 2014.

RB SWS

§47 Förvaltarens åtgärdsplan (bilaga 5)	Styrelsen gick igenom fastighetsförvaltarens åtgärdsplan. Styrelsen beslutade att åtgärdsplanen fortsättningsvis ska skickas ut till styrelsen senast 5 dagar innan styrelsemötet. Tvättstuga Bruksgatan 28 Åtgärderna som togs upp vid föregående möte är under hantering. <i>Klart</i> Elluttag i garaget Se § 49 i detta protokoll.
§48 Omläggning av Lån § 34 2014 (bilaga 6)	Föreningens har tre lån varav två med bindningstid som går ut 2014. 1. 9 430 000 (rörlig ränta t.o.m. 28 april) 2. 12 880 000 (fast ränta t.o.m. 25 mars) 3. 8 549 000 28 augusti 2015 (fast ränta t.o.m. 28 augusti) Offertter från flera olika banker har tagits in som underlag för beslut gällande omsättning av lån 1 och 2. Styrelsen har beslutat att omsätta lån 1 och 2 i Swedbank. Vid föregående styrelsemöte beslutade styrelsen även att amortera 1 000 000 kr på lån nr 1 under 2014.
§49 Laddning av elbilar i garaget (bilaga 7)	En diskussion gällande eluttag för elbilar i garaget fördes. Åtgärderna medför en rad kostnader. Eftersom hyresgästerna ska bekosta installation och elförbrukningen krävs ytterligare information för den totala kostnadsbilden. Då styrelsen har denna information ska den förmedlas vidare till Lokaltidningen som anmält intresse för att ladda elbil i garaget. Richard uppdras att kontakta Jesper för ytterligare information gällande kostnadsbilden och sammanställa information gällande detta till Lokaltidningen. Vidare har det undersökts om det finns några hinder gällande brandskydd, försäkringar etc. för att ladda elbilar i garaget. Inga hinder har noterats, utifrån gällande regler och normer. Däremot bör en vidare diskussion föras om hur föreningen hanterar eventuella nya normer, lagar, regler eller villkor som uppkommer alltefterom elbilar blir mer

RS SUS



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 4
2014-03-26
Sid 5 (6)

	utbrett.
§ 50 Öppet hus arrangemanget	Styrelsen har planerat öppet hus den 26 april kl. 13-15. Senast den 16 april anslås detta i hissar och trapphus. Ingen i styrelsen har anmält förhinder.
§ 51 Övriga frågor	<u>51.1 Motor till garageport</u> En ny motor till en av garageportarna är inköpt då denna slutade att fungera. Då det ofta är problem med garageportarna så diskuterades eventuella förebyggande åtgärder som kan minska antalet akuta åtgärder. Richard uppdras att kontakta Jesper gällande detta. Akutåtgärd, kostnad 26 500 kr exl. moms. <u>51.2 Ny laptop till styrelsen</u> Då styrelsens dator från 2008 inte fungerat på ett bra sätt har en ny införskaffats. Soraya har fått i uppdrag att föra över informationen från den gamla datorn till den nya. 5000 kr inkl. moms. <u>51.3 Cyckelgaraget</u> Styrelsen har informerat de boende att märka upp sina cyklar i garaget. De cyklar som inte är märkta den 31 mars kommer att kontrolleras mot polisens register och därefter auktioneras ut i samband med öppet hus. Extra information anslås i hissar och trapphus. <u>51.4 Grind vid trappa på innergård</u> En bostadsrättsinnehavare har önskemål om att sätta upp en grind vid trappan på innergården. Tina har meddelat att denna typ av fråga behöver inkomma skriftligt till styrelsen. <u>51.5 Beskärning av blommor och buskar</u> Flora Linnea har anlitats för att beskära blommor (bl.a. rohdodendron) och buskar på gården. Detta kommer att ske under blomningen. Information om detta kommer att anslås i hissar eller trapphus.
§ 52 Nästa sammanträde	Onsdagen den 7 maj 2014 klockan 18.00 i Thaliasalen. Ansvarig: Mattias Nilsson
§ 53 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet klockan 20.45

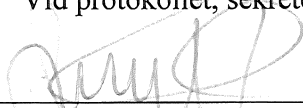
SKS
RB



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

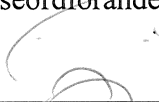
Protokoll nr 4
2014-03-26
Sid 6 (6)

Vid protokollet, sekreterare



Soraya Kabelele- Senya

Styrelseordförande



Margareta Freij

Justerande styrelseledamot



Richard Boman



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 4 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 26 mars kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij
Richard Boman
Soraya Kabelele-Senya
Tina Lagesten
Kent Andersen
Olga Svensson
Mattias Nilsson

Dagordning

- § 40 Sammanträdets öppnande
- § 41 Val av justeringsman
- § 42 Godkännande av dagordning
- § 43 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 3/2014
- § 44 Genomförda överlåtelser
- § 45 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 46 OVK'n status
 - anläggningen hos Italy House samt Koreana, § 32/2014
 - lägenheterna med en tvåa
 - ombesiktning
- § 47 Förvaltarens åtgärdsplan
- § 48 Omläggning av lån, § 34/2014
- § 49 Laddning av el-bilar i garaget
- § 50 Öppet hus arrangemanget
- § 51 Övriga frågor
- § 52 Nästa sammanträde
- § 53 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij

RIB
SKS

Besiktningsprotokoll

Funktionskontroll av ventilationssystem enligt
BFS 2011:16 OVK1

A1 - Byggnad

Fastighetsbeteckning Thalia 20		Byggnadens adress S. Strandg 17-19		Postnr 254 24	Ort Helsingborg
Byggnadsägaren Brf Gamla Teatern		Postadress S. Strandg 17-19		Postnr 252 24	Ort Helsingborg
Faktureringsadress Brf Gamla Teatern		Postadress		Postnr	Ort
Fastighetsansvarig/Förvaltare Brf Gamla Teatern			Telefonnr	Fax / e-post	
Internt byggnadsnamn Brf Gamla Teatern	Internt byggnadsnr	Verksamhet bostäder/butik	BRA i m ² 50	Ant. Lgh 50	Ant. lokaler 4

A2 - Besiktningsutlåtande (+ sammanställning av system inom byggnaden)

Systemnr	Bes.kat.	Besiktningsdatum	Besiktningsresultat	Ombesiktning datum	Nästa ordinarie besiktningsdatum	Bilaga (B-sida)	Notering
VÅA-10	1	2014-03-25	G		2016-09-12	B1	
VÅA-20	1	2014-03-25	G		2016-09-12	B2	
VÅA-30	1	2014-03-25	EG	2014-09-25	2016-09-12	B3	
VÅA-40, FF	1	2014-03-25	EG	2014-09-25	2016-09-12	B4	
FF1, FF2	1	2013-09-12	G		2016-09-12	B5	

Ingår samtliga ventilationssystem för byggnaden i denna besiktning.

☒ JA ☐ Nej

A3 - Allmänt omdöme, kommentarer, uppgifter om besiktningsman.

Ombesiktning av tidigare punkter i ovk-protokoll daterat 2013-10-02. Åtgärder utförda i lägenheterna.
Åtgärder kvarstår för lokalerna, omfattande åtgärder utförs och ombesiktning kommer att utföras 2014-09-25

VÅA-30 har låga luftflöden mot projekterat, vidare kontroll bör göras.

VÅA-40 Burkare klagar på att lukt överförs från restaurang som är kopplat på samma system. Restaurangen bör separeras och få ett eget system

Besiktning är kompletterad med FF till VÅA-40 (FF betjänar restaurang)

Besiktningsman Peter Granath		Telefon nr 042-444 29 52		Fax / e-post peter.granath@bengtdahlgren.se	
Företag Bengt Dahlgren AB		Postadress Rönnowsgatan 10		Postnr 252 25	Ort Helsingborg
Certifieringsorgan Sitac	Cert.nummer 0411/06	Giltighetstid 2016-08-25		Behörighetsnivå Riks K	
Ort, Datum för underskrift <i>Helsingborg 2014-03-25</i>		Namnteckning <i>[Signature]</i>			

Thalia 20 omb ovk 140325

bilaga 2



Besiktningsprotokoll

Referensnummer	Systemnummer	
	VÅA-10	B1

Obligatorisk Ventilationskontroll

B1	Fastighetsbeteckning	Internt byggnadsnr	Systemtyp	Bes kat(0-2)	Resultat
	Thalia 20		FTX	1	G

Fläktar och aggregat som ingår i det samhörande systemet

B2	Systemdel	Fläktyp	Inst.år	Placering	Proj.flöde	Uppmätt flöde	Betjänar
1	TA	T	2010	Fläktrum Vind	1080	806	Bostäder
2	FA	F	2010	Fläktrum Vind	1280	1415	Bostäder
3							
4							
5							

B3	1	Handlingar	Pos	Anmärkningar		Utfall
	1.1	☒ Ritningar				
	1.2	☒ DU-instruktioner	1.1	Ventilationsritning stämmer ej		1
	1.3	☒ Föregående OVK-protokoll				
	1.4	☒ Proj. värden/luftflödesprotokoll	3.10	Avluft och uteluftshuv sitter nära varandra, utformning medför risk för kortslutning mellan ute och avluft.		0
	1.5	☐ Övrigt				
	2	Föreoreningar				
	2.1	☒ Uteluftskanal				
	2.2	☒ Filterdel				
	2.3	☒ Batterier				
	2.4	☒ VVX				
	2.5	☒ Fläktdel				
	2.6	☒ Kanaler				
	2.7	☒ Don				
	2.8	☒ Rensningsmöjligheter				
	2.9	☒ Fläktrum				
	2.10	☐ Övrigt				
	3	Funktioner				
	3.1	☒ Filterdel				
	3.2	☒ Batterier				
	3.3	☒ VVX				
	3.4	☒ Spjäll				
	3.5	☒ Styr/Regler/Övervakning		Drifttid: kontinuerlig drift		
	3.6	☒ Fläktar				
	3.7	☒ Luftflöden		Installerad eleffekt fläktar: TF 1,95 kW, FF 1,95 kW		
	3.8	☒ Kanaler				
	3.9	☒ Don				
	3.10	☒ Övrigt				
	4	Klimat				
	4.1	☒ Temperatur				
	4.2	☒ Odör				
	4.3	☒ Drag				
	4.4	☒ Ljud				
	4.5	☒ Brukarsynpunkter				
	4.6	☐ Övrigt				
		Uppdragstyp	Bilagor	Bil. Beteckn.	Besiktning	Datum
		☐ 1:a besiktning	☐ C: Anmärkning		Förra besiktn	2013-09-12
		☐ Återkommande besiktning	☐ D: Åtgärder		Denna besiktn	2014-03-25
		☒ Ombesiktning	☒ L: Flöde/Driftid/Effekt		Nästa besiktn	2016-09-16
		☐ Utökad kontroll	☐ E: Aggregatprot		Ombesiktn	
		☐ Egenkontroll	☒ Intyg		Underskrift	

RS

7.5.15

Besiktningsprotokoll

Obligatorisk Ventilationskontroll

Referensnummer	Systemnummer	
	VÅA-20	B2

B1	Fastighetsbeteckning Thalia 20	Internt byggnadsnr	Systemtyp FTX	Bes kat(0-2) 1	Resultat G
-----------	-----------------------------------	--------------------	------------------	-------------------	---------------

Fläktar och aggregat som ingår i det samhörande systemet

B2	Systemdel	Fläkttyp	Inst.år	Placering	Proj.flöde	Uppmätt flöde	Betjänar
1	TA	T	2010	Fläktrum vind	710	986	Bostäder
2	FA	F	2010	Fläktrum vind	760	515	Bostäder
3							
4							
5							

B3

1	Handlingar	Pos	Anmärkningar	Utfall	
1.1	☒ Ritningar				
1.2	☒ DU-instruktioner	1.1	Ventilationsritning stämmer ej	1	
1.3	☒ Föregående OVK-protokoll				
1.4	☒ Proj. värden/luftflödesprotokoll	3.10	Avluft och uteluftshuv sitter nära varandra, utformning medför risk för kortslutning mellan ute och avluft.	0	
1.5	☐ Övrigt				
2	Föreoreningar				
2.1	☒ Uteluftskanal				
2.2	☒ Filterdel				
2.3	☒ Batterier				
2.4	☒ VVX				
2.5	☒ Fläktdel				
2.6	☒ Kanaler				
2.7	☒ Don				
2.8	☒ Rensningsmöjligheter				
2.9	☒ Fläktrum				
2.10	☐ Övrigt				
3	Funktioner				
3.1	☒ Filterdel				
3.2	☒ Batterier				
3.3	☒ VVX				
3.4	☒ Spjäll				
3.5	☒ Styr/Regler/Övervakning		Drifttid: kontinuerlig drift		
3.6	☒ Fläktar				
3.7	☒ Luftflöden		Installerad eleffekt fläktar: TF 1,50 kW, FF 1,50 kW		
3.8	☒ Kanaler				
3.9	☒ Don				
3.10	☒ Övrigt				
4	Klimat				
4.1	☒ Temperatur				
4.2	☒ Odör				
4.3	☒ Drag				
4.4	☒ Ljud				
4.5	☒ Brukarsynpunkter				
4.6	☐ Övrigt				
	Uppdragstyp	Bilagor	Bil. Beteckn.	Besiktning	Datum
	☐ 1:a besiktning	☐ C: Anmärkning		Förra besiktn	2013-09-12
	☐ Återkommande besiktning	☐ D: Åtgärder		Denna besiktn	2014-03-25
	☒ Ombesiktning	☒ L: Flöde/Driftid/Effekt		Nästa besiktn	2015-03-16
	☐ Utökad kontroll	☐ E: Aggregatprot		Ombesiktn	
	☐ Egenkontroll	☒ Intyg		Underskrift	

Besiktningsprotokoll

Obligatorisk Ventilationskontroll

Referensnummer	Systemnummer	
	VÅA-30	B3

B1	Fastighetsbezeichnung	Internt byggnadsnr	Systemtyp	Bes kat(0-2)	Resultat
	Thalia 20		FT	1	EG

Fläktar och aggregat som ingår i det samhörande systemet

B2	Systemdel	Fläkttyp	Inst.år	Placering	Proj.flöde	Uppmätt flöde	Betjänar
1	TA	F		Fläktrum vind	ca 750??	193	Resturang
2	FF	T		Fläktrum vind	ca 750??	273	Resturang
3							
4							
5							

B3	1	Handlingar	Pos	Anmärkningar			Utfall
	1.1	☒ Ritningar	1.1	Ventilationsritningar stämmer ej, där av totalflöden i frågasatt			1
	1.2	☒ DU-instruktioner		Mycket fettavlagringar i fläkt. Filter bör installeras innan fläkt.			2
	1.3	☒ Föregående OVK-protokoll					
	1.4	☒ Proj. värden/luftflödesprotokoll					
	1.5	☐ Övrigt					
	2	Föroreningar		Arbetsbrytare ej lättillgänglig på FF			1
	2.1	☒ Uteluftskanal	1.1	Kolfilterbox saknar brandisolering lika kanal.			1
	2.2	☒ Filterdel		Datum/tid stämmer ej på aggregat (Justerat vid denna ovk)			0
	2.3	☒ Batterier		Låga flöden mot projekterat och antalet platser i resturang			2
	2.4	☒ VVX		Luktspridning i fläktrum från frånluftsfläkt			0
	2.5	☒ Fläktdel					
	2.6	☒ Kanaler					
	2.7	☒ Don					
	2.8	☒ Rensningsmöjligheter					
	2.9	☒ Fläktrum					
	2.10	☐ Övrigt					
	3	Funktioner					
	3.1	☒ Filterdel					
	3.2	☒ Batterier					
	3.3	☒ VVX					
	3.4	☒ Spjäll					
	3.5	☒ Styr/Regler/Övervakning		Drifttid: mån-fre 09-23, lör 10-23.59, sön 10-23			
	3.6	☒ Fläktar		Installerad eleffekt fläktar: TF 1,25 kW, FF 1,5 kW			
	3.7	☒ Luftflöden					
	3.8	☒ Kanaler					
3.9	☒ Don						
3.10	☐ Övrigt						
4	Klimat						
4.1	☒ Temperatur						
4.2	☒ Odör						
4.3	☒ Drag						
4.4	☒ Ljud						
4.5	☒ Brukarsynpunkter						
4.6	☐ Övrigt						
	Uppdragstyp		Bilagor	Bil. Beteckn.	Besiktning	Datum	
	☐ 1:a besiktning	☐	C: Anmärkning		Förra besiktn	2013-09-12	
	☐ Återkommande besiktning	☐	D: Åtgärder		Denna besiktn	2014-03-25	
	☒ Ombesiktning	☐	L: Flöde/Driftid/Effekt		Nästa besiktn	2015-09-16	
	☐ Utökad kontroll	☐	E: Aggregatprot		Ombesiktn	2014-09-25	
	☐ Egenkontroll	☒	Intyg		Underskrift		

Referenznummer	Systemnummer	
	VAA-40, FF	B4

B1	Fastighetsbeteckning	Internt byggnadsnr	Systemtyp	Bes kat(0-2)	Resultat
	Thalia 20		FTX	1	EG

B2	Systemdel	Fläkttyp	Inst.år	Placering	Proj.flöde	Uppmätt flöde	Betjäna
1	TA	T	1984	Fläktrum vind	280	417	Butiker/resturang
2	FA	F	1984	Fläktrum vind	280	388	Butiker/resturang
3	FF	F	2008?	Förråd på gård		291	Resturang
4							
5							

Thalia 20 omb ovk 140325

7 SRS

Besiktningsprotokoll

Obliqatorisk Ventilationskontroll

Besiktningsprotokoll Obligatorisk Ventilationskontroll	Referensnummer		Systemnummer		B5
			FF1, FF2		
B1	Fastighetsbeteckning	Internt byggnadsnr	Systemtyp	Bes kat(0-2)	Resultat
	Thalia 20		F	1	G

Fläktar och aggregat som ingår i det samhörande systemet

B2	Systemdel	Fläkttyp	Inst.år	Placering	Proj.flöde	Uppmätt flöde	Betjänar
1	FF1	F	1984	Fläktrum vind	2700		Garage pl 2
2	FF2	F	1984	Fläktrum vind	1700		Garage pl 1
3							
4							
5							

B3	1	Handlingar	Pos	Anmärkningar		Utfall
	1.1	☒ Ritningar				
	1.2	☒ DU-instruktioner				
	1.3	☒ Föregående OVK-protokoll				
	1.4	☒ Proj. värden/luftflödesprotokoll				
	1.5	☐ Övrigt				
	2	Föreoreningar				
	2.1	☐ Utluftskanal				
	2.2	☐ Filterdel				
	2.3	☐ Batterier				
	2.4	☐ VVX	1.1			
	2.5	☒ Fläkt del				
	2.6	☒ Kanaler				
	2.7	☒ Don				
	2.8	☒ Rensningsmöjligheter				
	2.9	☒ Fläktrum				
	2.10	☐ Övrigt				
	3	Funktioner				
	3.1	☐ Filterdel				
	3.2	☐ Batterier				
3.3	☐ VVX					
3.4	☐ Spjäll					
3.5	☒ Styr/Regler/Övervakning					
3.6	☒ Fläktar					
3.7	☐ Luftflöden					
3.8	☐ Kanaler	Möjliga energibesparande åtgärder i systemet				
3.9	☐ Don					
3.10	☐ Övrigt					
4	Klimat	0. Inga energibesparande åtgärder				
4.1	☐ Temperatur					
4.2	☐ Odör					
4.3	☐ Drag					
4.4	☐ Ljud					
4.5	☐ Brukarsynpunkter					
4.6	☐ Övrigt					
	Uppdragstyp	Bilagor	Bil. Beteckn.	Besiktning	Datum	
	☐ 1:a besiktning	☐ C: Anmärkning		Förra besiktn	2010-09-28	
	☒ Återkommande besiktning	☐ D: Åtgärder		Denna besiktn	2013-09-12	
	☐ Ombesiktning	☐ L: Flöde/Driftid/Effekt		Nästa besiktn	2016-09-12	
	☐ Utökad kontroll	☐ E: Aggregatprot		Ombesiktn		
	☐ Egenkontroll	☒ Intyg		Underskrift		
						

INTYG



Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)
enligt BFS 2011:16, OVK 1, har utförts i denna byggnad

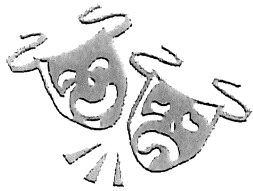
Fastighetsbeteckning		Adress	
Thalia 20		S. Strandg 17-19	
Internt byggnadsnamn			
Brf Gamla Teatern			
Systemnr			
VÅA-10,20,30,40,FF, FF1,FF2			
Besiktningsman	Besiktningsdatum	Ort, Datum för underskrift	
Peter Granath	2013-09-12	Helsingborg 2014-03-25	
Resultat av kontrollen	Nästa besiktning datum	Namnteckning	
EG	2016-09-12	<i>Peter Granath</i>	
Företag	Behörighetsnivå	Cert.organ	Cert.nr
Bengt Dahlgren AB	Riks K	Sitac	0411/06

Protokoll finns att tillgå hos byggnadens ägare och hos kommunens byggnadsnämnd

Anm.

VÅA-10 och VÅA-20 är godkända vid ombesiktning 2014-03-25
FF1 och FF2 är godkända sedan tidigare.

Detta intyg anslås av byggnadsägaren på väl synlig plats i byggnaden



Brf Gamla Teatern
i
Helsingborg

Helsingborgs Stad (212000-1157)
Stadsbyggnadsförvaltningen

251 89 HELSINGBORG

bilaga 3

20797

Sid 1 (1)

PRO			
LA			
PR			
EPL			
BLGV			
LINGSU			
DRIFT			
STML	X		
REMH			
ADN			
EN			
C			

STADSBYGGNADSNÄMNDEN HELSINGBORG	
INK	2014-03-27
Dnr.	442/14

UPPSÄGNING AV HYRESAVTAL FÖR VILLKORSÄNDRING

Brf Gamla Teatern i Helsingborg (tidigare namn: Rb Brf Helsingborgshus nr 34) säger härmed upp hyresavtalet avseende lokal/garage - kontrakt nr 10-034-000-0607 - i fastigheten Helsingborg Thalia 20 med adress Södra Strandgatan, Helsingborg till upphörande 2014-12-31.

Förlängning av hyresförhållandet medges på de villkor som anges i bifogade förslag till hyreskontrakt.

Om förlängning av hyresförhållandet ej kan komma till stånd och Ni ej går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 B § jordabalken, har Ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till Hyresnämnden för medling.

Vid förfrågningar i detta ärende bör Ni ta kontakt med Margareta Freij via nedanstående kontaktuppgifter.

Helsingborg 2014-03-26
Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Margareta Freij
Ordförande

Richard Boman
Vice ordförande

MOTTAGNINGSERKÄNNANDE

En med denna likalydande handling och bilagor har emottagits den 27/23 2014

Thomas Lundgren

Adress

Brf Gamla Teatern i Helsingborg
c/o Margareta Freij
Södra Strandgatan 19
252 24 Helsingborg

Telefon

0709 95 19 25
Organisationsnummer
716407-0786

E-mail

gamlateatern@gmail.com
Hemsida
www.gamlateatern.bostadsraterna.se
Bankgiro
5284-6706

RB
Sier

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sida 1/4
Nr 116-1-607-1

bilaga 3

2014-03-10

☒ Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Brf Gamla Teatern i Helsingborg, c/o BoNea Förvaltning AB Väderögatan 6, 211 24 MALMÖ		Telefon 040-6313050	Organisationsnr 716407-0786			
Hyresgäst(er)	Helsingborgs Stad Stadsbyggnadsförvaltningen, 251 89 HELSINGBORG		Telefon	Personnr/orgnr 212000-1157			
			Telefon	Personnr/orgnr			
Lokalens adress m m	Kommun Helsingborg		Fastighetsbeteckning Thalia 20				
	Gata Södra Strandgatan		Trappor/hus	Objekt nr 607			
	Aviseringsadress Stadsbyggnadsförvaltningen, Fakturaservice, Referensperson Håkan Lovén, 251 89 HELSINGBORG						
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Biluppställning, 45 platser (hela övre garageplanet)						
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Ovrig area plan m ²	Totalt ca m ²	1560
	Angivna areor						
	☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.						
	☐ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar).						
	Tillfart för bil för i- och urlastning	Plats för skylt	Plats för skyltskåp/ automat	Parkerings- plats(er) för bil(ar)	Garage- plats(er) för bil(ar)		
	☐	☐	☐	☐	☒ 45	☐	
Inredning m m	Lokalen uthyrs						Bilaga
	☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga						
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskomits att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.							
Ledningar för telefoni	☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer.						
	☐ Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.						
Ledningar för data kommunikation	☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer.						
	☐ Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.						
Hyrestid	Från och med den 2015-01-01			Till och med den 2019-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 60 månader för varje gång.						
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av ☒ hyresvärdens ☐ hyresgästen						
	Varmvatten tillhandahålles ☐ hela året ☒ inte alls ☐						

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

Sign Sign

RS
SUS

HYRESKONTRAKT

FÖR LOKAL

Nr 116-1-607-1

Sida 2/4

☒ Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 769 320,00	per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl nedan markerade tillägg															
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
VA-kostnad för	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Kyla/Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Ei	☒ ingår i hyran			☐ hyresgästen har eget abonnemang															
Trappstädning	☒ ingår i hyran			☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen															
Emballage och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. <table><tr><td>☐ hushållsavfall</td><td>☐ lysrör</td><td>☐ hårda plastförpackningar</td></tr><tr><td>☐ grovsopor</td><td>☐ metallförpackningar</td><td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td></tr><tr><td>☐ komposterbart avfall</td><td>☐ ofärgade glasförpackningar</td><td></td></tr><tr><td>☐ tidningspapper</td><td>☐ färgade glasförpackningar</td><td></td></tr><tr><td>☐ batterier</td><td>☐ pappförpackningar</td><td></td></tr></table>				☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar		☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar																	
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar																		
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar																		
☐ batterier	☐ pappförpackningar																		
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran			☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ enl bil															
Fastighetsskatt	☒ ingår i hyran			☐ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse															
Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.																		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på		Bankgiro nr 5284-6706	PlusGiro nr															
Ränta Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.																		

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

Sign

Sign

7

800

108

HYRESKONTRAKT

FÖR LOKAL

Nr 116-1-607-1

Sida 3/4

☒ Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är _____ procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt ovanstående regler om hyrans betalning.												
Underhåll m m	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="319 526 853 593">Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll ☒ av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning</td><td data-bbox="853 526 1332 593">Dock att hyresgästen svarar för</td><td data-bbox="1332 526 1541 593">Bilaga</td></tr> <tr> <td data-bbox="319 593 853 683">☐ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.</td><td data-bbox="853 593 1332 683">Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver</td><td data-bbox="1332 593 1541 683">Bilaga</td></tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="319 683 1541 772">Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="319 772 1332 817">☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</td><td data-bbox="1332 772 1541 817">Bilaga</td></tr> </table>	Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll ☒ av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	Bilaga	☐ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.			☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga
Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll ☒ av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	Bilaga											
☐ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga											
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.													
☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga											
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.												
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdar fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.												
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.												
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.												
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.												
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. ☐ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.												
Myndighetskrav m m	Det åligger _____ ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.												

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

Sign

Sign

RP

SUS

HYRESKONTRAKT

FÖR LOKAL

Nr 116-1-607-1

Sida 4/4

☒ Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalema utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar. ☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å ☐ fönster ☐ skyltfönster ☐ entrédörrar ☐ skyltar ☐ ☐ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalema hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Låsanordningar	Det åligger ☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen att utrusta lokalema med sådana läs- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ Borgen ☐ Bankgaranti ☐ lämnas senast den Bilaga		
Särskilda bestämmelser	El som ingår i detta kontrakt avser endast allmän belysning. Garageplats nr 4 skall uthyras till föreningens medlem till samma hyresnivå som medlemmar hyr i undre garaget, vilket för närvarande är 750 kronor per månad. Hyresgästen äger inte rätt att använda eluttagen i garaget. Service och underhåll av PAC-systemet ingår i hyran, dock svarar hyresgästen för administration av systemet.		Bilaga
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
Underskrift	Ort/datum HELSINGBORG 2014- -	Ort/datum HELSINGBORG 2014- -	
	Hyresvärd Brf Gamla Teatern i Helsingborg	Hyresgäst Helsingborgs Stad Hyresgäst	Personnr/orgnr 212000-1157 Personnr/orgnr
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum Hyresvärd	Ort/datum Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst Personnr/orgnr	
Ovanstående- överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	
Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.		Sign	Sign

RP
SICS

HYRESKONTRAKT

FÖR LOKAL

bilaga 3

Nr _____
BILAGA

Parterna har enats om följande nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll
(☒ kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

- ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten. I övrigt utgår i enlighet med hyreslagens regler.
- ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.
- ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande
- ☐

Underskrift	Ort/datum HELSINGBORG 2014- -	Ort/datum HELSINGBORG 2014- -	
	Hyresvärd	Hyresgäst	Personnr/orgnr
		Helsingborgs Stad	212000-1157
		Hyresgäst	Personnr/orgnr

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

RB
SKS

2014-03-10

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr 116-1-607-1		I fastigheten Thalia 20	
Hyresvärd	Brf Gamla Teatern i Helsingborg, c/o BoNea Förvaltning AB Väderögatan 6, 211 24 MALMÖ			
Hyresgäst	Helsingborgs Stad Stadsbyggnadsförvaltningen, 251 89 HELSINGBORG			
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor _____ 769 320,00 skall _____ 100 % eller _____ 769 320,00 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år _____ Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.			
Underskrift	Ort/datum HELSINGBORG 2014- -	Ort/datum HELSINGBORG 2014- -		
	Hyresvärd	Hyresgäst	Org.nummer	
		Helsingborgs Stad	212000-1157	
	Brf Gamla Teatern i Helsingborg	Hyresgäst	Org.nummer	
Hyresvärdens egen notering om bastalet:				

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

RB
Ses



Soraya Kabelele-Senya <soraya.k.senya@gmail.com>

Gamla Teatern, OVK

Jesper Andersson <jesper@anderssonsforvaltning.se>
Till: soraya.k.senya@gmail.com

25 mars 2014 18:29

Hej igen Soraya,

Peters mejl anlände såklart precis när jag skickat vidare mitt underlag till dig ☺

Här kommer då även kompletteringen med Peters material.

Bästa hälsningar

Jesper Andersson

Växel 042-400 50 32

Mob 0705-744 250

Gevärgatan 19

254 66 HELSINGBORG

www.anderssonsforvaltning.se



Från: Peter Granath [mailto:peter.granath@bengtdahlgren.se]

Skickat: den 25 mars 2014 18:23

Till: jesper@anderssonsforvaltning.se

Ämne: Gamla Teatern, OVK

Hej Jesper i elfte timmen så ;)

Här kommer nytt protokoll på Gamla Teatern, lägenheterna system VÅA-10 och VÅA-20 är godkända.

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=7c712b13c7&view=pt&search=inbox&msg=144fa49f2ab3a791&siml=144fa49f2ab3a791>

Handwritten signature and initials.

bilaga 4

2014-4-3

Gmail - Gamla Teatern, OVK

Jag har förtydligat att omfattande åtgärder utförs i lokalerna och ombesiktning kommer att ske senast 2014-09-25, så får vi se reaktionen från stadsbyggandskontoret.

Vidare så gällande

Italy House, möte har hållits där ovk-frågorna gick i genom och kontentan blir att Helsingborgs Styr och Vent tar fram offert senast 2014-03-21

Grund till offerten ligger BDAB utredning ang luftflöden lika som Povent lämnat offert efter.

Diskussions fördes ang kostnadsfördelning mellan Italy House och Brf Gamla Teatern, man höjer värdet på lokalen med nytt aggregat, samt att det blir ett mindre till dom två övriga kvarvarande lokalerna. Vidare fundering kring detta bör styrelsen ta.

Koreana, kontakt är tagen med Bravida som har gjort tidigare ombyggnad av ventilationen och ritnings och luftflödes underlag är överlämnat. Möte skall bokas.

Lite kortfattat kanske men i stora drag så ligger det till, några synpunkter Jesper?

Med vänlig hälsning

Peter Granath

Direkt tel: 042-444 29 52

E-post: peter.granath@bengtdahlgren.se

Bengt Dahlgren AB

Rönnowsgatan 10 252 25 HELSINGBORG

Tel: 46-42-4442950

www.bengtdahlgren.se



No virus found in this message.

Checked by AVG - www.avg.com

Version: 2014.0.4354 / Virus Database: 3722/7243 - Release Date: 03/25/14



Thalia 20 omb ovk 140325.pdf

1782K

RV
2/2
7 SLS

8267 RB

	Fastighetsförvaltarens åtgärdsplan Brf Gamla Teatern				2014-02-12	
				Kommentarer		
§ 86.2	Angränsande fasad vittrar Jesper har haft ett möte på innergården med stadsbyggnadskontoret och deras representant Anders Lundh. Det som kommer hända nu är att grannfastigheten Thalia 21 och SEM System kommer få en erinran om krav på åtgärd med vitesbelägg om det inte utförs inom utsatt tid. Jesper har blett om en kopia på skrivelsen från Stadsbyggnadskontoret, vilken kommer att vidarebefordras till styrelsen.			Pågår, nytt utskick är gjort från Stadsbyggnadskontoret, denna gång till rätt mottagare Utskicket är gjort men inget svar är inkommit till Stadsbyggnadskontoret enligt Anders Lundh som handhar ärendet. Nästa steg är att nu skicka väg ärendet till nämnden med ett föreläggande som följd. Förvaltningen har blett Anders att skicka kopior på brev som skickas väg så vi kan följa ärendet.		
§ 101.1	Läckage takterrasser Vad gäller problemen med fukt och vattenskador som uppträder runt våra takterrasser får Jesper i uppdrag av styrelsen att starta om projektet från början. De åtgärder som har påbörjats tidigare i ärendet har inte slutförts och det råder total brist på tidigare dokumentation gör att det är omöjligt att fortsätta där det tidigare slutat.			Klart		
§ 87	Ej godkänd OVK Brev är sänt den 9/1 angående åtgärden som krävs för en godkänd OVK Koreana: Jesper har talat med Tina på Koreana. Vi inväntar svar från henne hur de vill göra med kostnaden. Hon hade också några frågor gällande den senaste OVK:n och har varit i kontakt med Bravida. Jesper håller kontakten med henne. Italy House: Samir var bortrest och fick information först den 27 januari. Han har skickat en skrivelse till styrelsen. Han säger att anläggningen varit godkänd innan, men enligt Peter Granath verkar fallet inte vara så. Förslaget är att Jesper och Peter träffar Samir och Samirs ventilationsfirma och pratar igenom vilka åtgärder som behöver göras. Detta möte protokollförs. Bo Ojen: Bo har mailat styrelsen som vill ha svar på varför den molodrivna spiskåpan ej är godkänd då den tidigare varit detta. Jesper har bokat ett möte med Bo den 13 februari för att på plats gå igenom vilken åtgärd som ska genomföras. Peter kommer att närvara vid detta möte som Brf's ventilations konsult. Med anledning av detta så talar Jesper med Peter så att ombesiktningen skjuts till media av februari			Pågår		
§ 88	Hyseskontrakt övre garage, hanteras på nästa möte den 12/2-2014			Pågår		
§ 89	Byte av aggregat VAA-20 vid bruksgatan genomförs v3.			Pågår		
	Enligt Underhållsplanen					
	Framförda synpunkter från Rickard om tvättstugan			Jesper och Richard har träffats på plats i tvättstugan, en vask kommer monteras mellan tvätmaskinerna och en ny luddlåda kommer installeras för att mäta behovet av avlopps vatten när båda maskinerna lömmer sina program.		

bilaga 5

Övrigt			
Upphandla underhållsplan på 10 000:- från Thyssen		Pågår	
Systematisk upphandling av brandskyddsarbete Kostnad?		År beställt med reservation för spec. av kostnad, pågår	
		Specificerad kostnader mätjades till Margareta 28 jan för ett ok innan agerande	
Tre stycken avspärningskoner har köpts in samt avspärningsband, dessa finns i soprum på Södra Strandgatan 17		Klart	
Montera eluttag i nedre garage, se bifogat underlag och offert i mejl till Soraya		Pågår	

5235
B

[illegible]

125

KL

Ändring av villkor

Observera att villkorsändringen gäller för alla låntagare som har ett lån i Swedbank Hypotek AB.

Ett lån i Swedbank Hypotek AB har varit bundet ca 4 År. Från och med villkorsändringsdagen 2014-03-25 kommer lånet att löpa vidare i ca 4 År med ny räntesats, om inte annan villkorsperiod väljs.

Val av ny villkorsperiod

- | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------------|
| ☐ ca 10 år | ☐ ca 6 år | ☐ ca 2 år |
| ☐ ca 9 år | ☐ 5 år | ☐ ca 1 år |
| ☐ ca 8 år | ☒ ca 4 år | ☐ ca 3 månader |
| ☐ ca 7 år | ☐ ca 3 år | |

Efter villkorsändringsdagen får ni allmänna kreditvillkor och en ny villkorsbilaga som visar de nya villkoren. De allmänna kreditvillkoren (version 9212B) finns även på www.swedbank.se/allmannakreditvillkor och på bankens kontor.

Undertecknad

Se Bilaga 6

- ☐ säger upp del av lånet med kr
- ☐ säger upp lånet till betäining på villkorsändringsdagen

Ort och datum

Helsingborg
13/3-2014

Bef. Gårda Teatern i Hög

Namnförtydligande

[Signature]
[Signature]
 Kent Andersen Margareta Trøj

Observera att ändringsanmälan ska undertecknas av samtliga låntagare/behöriga firmatecknare, samt att eventuella behörighetshandlingar utvisande firmatecknare ska bifogas.

Ändringsanmälan ska vara banken tillhanda senast 2014-03-17 för att ändringen ska beaktas.

Swedbank



77 825 RK

Bilaga/förtydligande till Ändringsanmälan

Lånet som förfaller 2014-03-25, lånnr 275 813 105-2, 12 880 000 kr, omsätts med nedan villkor;

Lånet omsätts mot indikativ ränta per 2014-03-06, ca 4 år 2017-12-20 2,84 %. Lånet ska amorteras med 1 miljon kr. Dessa medel tas från föreningens penningmarknadskonto. Dvs 11 880 000 kr omsätts med nya räntevillkor.

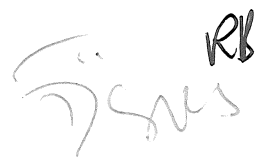
Lånet som förfaller 2014-04-28, lånnr 265 021 457-6, 9 430 000 kr, omsätts med nedan villkor;

Lånet omsätts mot indikativ ränta per 2014-03-06, rörlig ränta (3-mån) 2,02 %. Hela lånet omsätts med nya villkor.

För brf Gamla Teatern 20140313


Kent Andersson


Margareta Freij


RB

bilaga 7



Ladduttag

Peter, Elektriska Montagebyrån

till:

jesper

2014-03-25 11:08

Göm detaljer

Från: "Peter, Elektriska Montagebyrån" <peter@elmhbg.se>

Till: <jesper@anderssonsforvaltning.se>,

4 Attachments



image001.jpg image002.jpg image004.jpg image005.jpg

Hej !

Jag har några alternativ med olika prislappar på. Samtliga alternativ är en komplett lösning med säkringar och jordfelsbrytare mm. Uttagen är placerade vid p-plats 33

Alternativ 1 , enklaste lösningen:

1 st uttag (inte låsbart) med kabel som bara kan försörja detta uttag, kostnad 7 100:-.

Utökning för ytterligare ett uttag kostar 7 100:-

Alternativ 2:

Som alternativ 1 men med elmätare, kostnad 8 200:-.

Utökning för ytterligare ett uttag kostar 8 200:-

Alternativ 3

Som alternativ 2 men med låsbart uttag (låsbart även med sladden i), kostnad 12 300:-

Utökning för ytterligare ett uttag kostar 12 300:-.

Alternativ 4:

Två individuellt låsbara uttag (även med sladden i) med individuell mätning kabel som kan försörja båda uttagen, kostnad 13 800:-

Utökning för ytterligare två uttag kostar 14 600:-

Alternativ 5:

Två individuellt låsbara uttag (även med sladden i) med individuell mätning, kabel som kan försörja upp till 9 uttag, kostnad 18 700:-

Utökning för ytterligare två uttag kostar 7 500:-

Vid samtliga alternativ ansluts kablarna mot ledig grupp i central A.

Min bedömning är att vi kan ansluta maximalt 9 bilar för samtidig laddning utan att behöva förstärka bakomvarande befintliga installationer.

Samtliga priser är exkl moms.

Uttaget i alternativ 1 & 2 ser ut liknande detta

RP
Sles

bilaga 7

och i de läsbara alternativen ser det ut så här

Med vänlig hälsning



Peter Jönsson

Elektriska Montagebyrån AB

Grenadjärgatan 15, 254 53 Helsingborg

Direkt 042-13 92 26, Växel 042-13 92 25 www.elmhbg.se



please consider the environment before printing this email

No virus found in this message.

Checked by AVG - www.avg.com

Version: 2014.0.4354 / Virus Database: 3722/7238 - Release Date: 03/23/14

Sus