

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 28 september kl 18.30 – 20.30

Plats: Thaliasalen

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

Frånvarande: Mattias Nilsson

§ 88 Sammanträdets öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl 18.30.
§ 89 Val av justeringsman	Till justeringsman, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Richard Boman.
§ 90 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 91 Genomgång av föregående mötesprotokoll	§ 79 Uthyrning p-platser Richard redogjorde för uthyrning av p-platser i övre garaget. Två p-platser är outhyrda. § 82 Budget 2016/2017 MFM uppdragas att ta fram femårsbudget i likhet med föregående år.
§ 92 Genomförda överlåtelser	Inga genomförda överlåtelser.
§ 93 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: Inga Avgivna: Inga
§ 94 Underhållsplan 2016/2017 (bilaga 2)	Styrelsen granskade underhållsplanen för 2017 och godkände densamme. Större åtgärder under 2017: Styrelsen beslutade addera renovering av de fyra takterrasser mot Prästgatan och således framflyttas andra åtgärder.



	- Bauer Watertechnology installation av Pipejet för rengöring av värmesystemet. - Byte av de två ventilations system i gårdshusen lgh 47, 48. Redan föregående år beslutade styrelsen att skjuta fram reno- veringen av tvättstugan i Södra Strandgatan 19 då ytskikten är intakta. Styrelsen beslutar ånyo att skjuta fram den till 2019. Nästa underhållsplan ska enligt plan upphandlas år 2018.
§ 95 Rapport solcellsrådgivning	Richard och Margareta har fått kostnadsfri energi- och klimatråd- givning på kontaktcentrum Helsingborgskommun där de träffade Ewa Sylegård. Ewa hade svårighet att svar på frågorna och hänvisade till Amanda Collin på länsstyrelsen i Malmö. Ewa lovade att återkomma med en del svar som MFM och Richard ställde. Arbetet fortsätter med framtagande av underlag för beslut.
§ 96 Hyresrabatt i övre garaget, §79	Från den 1 januari 2015 övertogs uthyrning av parkeringsplatser i övre garaget från Stadsbyggnadsförvaltningen och alla hyresgäster fick nytt kontrakt och hyran sattes till 1 800 kr per månad inkl moms och med en rabatt på 300 kr per månad inkl moms under två år. Styrelsen beslutade att rabattera hyran med 200 kr per månad inkl moms under perioden 1 januari till 31 december 2017. BoNea uppdras att meddela detta brevledes till hyresgästerna. Styrelsen beslutade att externa hyresgäster i undre garaget skall ha samma villkor som hyresgäster i övre garaget. BoNea uppdras att säga upp avtalen med de externa hyresgästerna i undre garaget och skriva nya avtal med samma villkor som i övre garaget samt använda samma kontraktsmall som i övre garaget. Styrelsen förtydligar att två PAC brickor ingår i parkeringsplatsavtalet och en fjärrkontroll kostar 500 kr inkl moms och återbetalas inte vid återlämnande. Garantitiden är ett år. En fjärrkontroll kostar i inköp är 345 kr ex moms och en pac-bricka 80 kr ex moms.
§ 97 Förvaltarrapport (bilaga 3)	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 98 Övriga frågor	Inga övriga frågor förekom.
§ 99 Näst sammanträde	Nästkommande möte onsdag den 19 oktober 2016 kl 18.00 i Thaliasalen. Ansvarig: Kennarth Blomkvist.
§ 100 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl 20.30





Protokoll nr 7
2016-09-28
Sid 3 (3)

Vid protokollet, sekreterare

Tina Lagesten

Styrelseordförande

Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot

Richard Boman

Helsingborg 2016-09-20



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 7 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 28 september kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Richard Boman
Tina Lagesten
Kennarth Blomkvist
Christer Tofte
Mattias Nilsson

Dagordning

- § 88 Sammanträdets öppnande
- § 89 Val av justerare
- § 90 Godkännande av dagordning
- § 91 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 92 Genomförda överlåtelse
- § 93 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 94 Underhållsplan 2016/2017
- § 95 Rapport solcellsrådgivning
- § 96 Hyresrabatt i övre garaget, § 79
- § 97 Förvaltarrapport, separat mail
- § 98 Övriga frågor
- § 99 Nästa sammanträde
- § 100 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise

FASTIGHET Brf Gamla Teatern i Helsingborg, Bruksgatan 28-30, S Strandgatan 17-19

Objekt	Material/Konstr	Kontroll av ... Åtgärd av ...	Inter- vall	Åtgärd år	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	A-pris i tusenkr 2017	2018	2019	2020	2021	2022-37
GRUND																	
Sockel mot Präst- och Bruksgatan	Puts	Vitrar	16	2008													68
FASAD																	
Fasader	Träpanel, balkonger och gårdshus	Målning Staketet tillhörande radhusen P15	8	2007 2012			Bokf rep		9								20
	Glasparti lgh 28	Byte samtliga samt injustering						19									
	Aluminiumplåt, bur- språk och undertak	Målning ????	15	1987													50
	Tegel	Lagning skador och fogar, Vax allt	30	1987				35						40			550
	Fibercementskivor, lgh entréer	Nedre del mot Södra Strandgatan P1 Målning	12	1987													20
	Betong, garage- infarter	Renovering av ramper															
Fönster och fönsterdörrar	Aluminium	Byte tättningslister och översyn	20	1987													150
		Målning fönsterbleck och smyglistor	20	1987	249												100
		Målning fönster och fönsterdörrar	20	1987													200
Lägenhetsdörrar	Trä	Målning/justering Intervall gäller dörrar på loftgångar	12	2012			25	69									60
		Utbyte låssystem		2009													
Loftgångar	Betong och räcke	Lagning betong, tätning av skarvar samt målning		2008													100
		Ej medtaget i Ingenia's rapport															
		Räcke översyn												20			20
Balkonger	Betong och räcke	Översyn/Underhåll	30									20					100
	Takterrasser	Kontroll och åtgärd läckage Målning o utbyte av träpanel	8						68								109
		Åtgärd läckage lgh 5 fr 2015: 2 terrasser/år, 4 små							106	345	234	160	160				
	Glasskjutpartier	Service 5 st glaspartier							25								
Stuprör, plåtslagning	Plåtsol	Målas	25	1987													150
Utomhusbelysning		Kontrolleras															

FASTIGHET Brf Gamla Teatern i Helsingborg, Bruksgatan 28-30, S Strandgatan 17-19

Objekt	Material/Konstr	Kontroll av... Åtgärd av ...	Inter- vall	Åtgärd år	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	A-pris i tusenkr 2017	2018	2019	2020	2021	2022-37
		Säkerhetsbelysning, svineri inkl i Elförbrukning		2012				43									
Installationer utomhus	Ytterväggsgaller	Kontrolleras, rengöres mellan															25
TAK																	
Yttertak	Takpannor betong	Komplettering/omläggning Rengöring och behandling 117 tkr bokf kostnad 2016		2007													850
	Plåtbeslagning	Målning	15	2007				14								50	50
	Burspråk plåttak	Målning	15	2007										150			150
	Uppsigningsluckor	Kompletteras/justeras Ej medtagen i Ingenia's rapport		2008													25
	Takräcke	Målning	15	2007													30
Isolering	Lösull	Komplettering/kontroll Ej medtagen i Ingenia's rapport		2008													
Hänggränna övrig plåtslagning, vindskivor	Plåtisol	Målning/tätning	25	2007				3					0	180			
Hängränor		Rensning				1					8	15	15	15	15	15	225
Ventiler/fläktkanaler	Plåt	Målning		2007													
Skyddsanordningar		Översyn		2007													
Innergård	Gårdsbjälklag	Läckage															500
ENTRÉER																	
Trapphus	Golv och väggar	Modernisering/målning	15												200	250	500
	Postboxar	Nya monteras															
	Sopnedkast	Utbyte av luckor															
Entréddörrar trapphus och butiker	Aluminium	Komplettering/lagning	15	1987													50
	Lås yttre skal	Komplettering		2007	82												
INSTALLATIONER/DRIFT																	
Värmecentral	Pumpar, styr- och reglercentral	Utbyte cirkulationspump	18	2012			111										60
Fjärrvärme																	
	Värmeväxlare	Utbyte/renovering	20														200

FASTIGHET Brf Gamla Teatern i Helsingborg, Bruksgatan 28-30, S Strandgatan 17-19

Objekt	Material/Konstr	Kontroll av... Åtgärd av ...	Inter- vall	Åtgärd år	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	A-pris i tusenkr 2017	2018	2019	2020	2021	2022-37
	Stamledningar	Nya stamventiler samt Injustering	45														900
	Termostater/ventiler	Utbyte och injustering Bytes efterhand	25	1987													
	Energioptimering	AF Consult								77	18						
	Energioptimering	Bauer										124					
Ventilation	Från- och tilluft med återvinning	Utbyte och injustering	2009/2010	310	258	35											200
		Utbyte radhusen, lgh 46				39											
		Utbyte radhusen, lgh 47-48										80					
		Utbyte lokaler							17		246						
		Utkökning Koreana							30	56							
	Kanaler	Rengöring och injustering Rensad år 2003, 2014	9	2000					93	Jethuv							250
	Lägenheter	Komplettering don		2009					30								
	OVK-besiktning		3	2012		8	14		145			80			80		300
EL-central		Utan anmärkning															
	EL-förbrukning	Nedsäckning av garagen, entréer, trapphus		2012			264										
Hiss	Elinstallation och styrutrustning	Byte hissmaskin, 3 st å 150		2008/2009									150	300			1500
	Korginredning	Modernisering/utbyte															
	Linor	Utbyte															
Tele-central		Utan anmärkning															
TV och bredband		Utan anmärkning															
Vatten/Avlopp		Kontroll/Service/Rengöring/Utbyte	45	1987													900
	Varmvattensventil	Byte				11											
BIUTRYMMEN																	
Källare, UC, förråd, m.m.	Golv, väggar, tak	Målning	18	1987												100	

FASTIGHET Brf Gamla Teatern i Helsingborg, Bruksgatan 28-30, S Strandgatan 17-19

Objekt	Material/Konstr	Kontroll av... Åtgärd av ...	Inter- vall	Åtgärd år	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	A-pris i tusenkr		2018	2019	2020	2021	2022-37
												2017	2018					
Aktiviteten		lordningsställande, hyllor mm P14							7									
Tvättstuga	Maskiner/Ledningar	Byte tvättmaskiner	20	2004														390
		Byte mangel	20	2005														63
		Byte torkskåp	20	2005														60
		Byte torktumlare	15	2008														129
	Golv, väggar, tak	Byte plastmattor och målning	30	2012			205	259					230					
		2012 nr 17, 2013 nr 30, nr 19 ej renoverad																
Thaliasalen	Golv, väggar, tak	Byte plastmattor och målning															80	
Thaliasviten		Möbler inköpt 2016																
	Golv, väggar, tak	Målning		2007							92							25
Relaxrum		Golv inkl gång ekparkett & golv toa																
	Golv, väggar, tak	Byte av plastmattor	24	1989														25
		Målning	12	2004														
	Bastuaggregat	Byte elinstallation	25	1989								5						
Motionsrum	Golv, väggar, tak	Byte plastmattor	24	1987														12
		Målning	12	2005														
Snickerboden		Verktygsvägg							4									
Soprum/Källsortering																		
	Golv, väggar, tak	Målning		2007												30		50
		Golv och väggar		2010														
Garage		Ej medtaget i Ingenia's rapport																
	Linjer	Målning	12	1987								30						100
	Betongväggar	Kontroll och lagning																
	sprickor och skador																	
	Golv, väggar, tak	Rengöring/målning	18	1987														125
		Undre garagets tak bättras efter sprickor är lagade P26																
	Golv övre garage	Läckage sprickor o rör § 126 p 1-2				29												
	Övre garage	Utdökning övervakning								30								
	Övre garage	Golv och väggar entréen Prästgatan incl spärrmålning brandposter båda plan								39								
	Portar	Komplettering/byte	20							41					50	50		150
GÅRD	Oljeavskiljare	Rensning		2005						nedre garaget								5
Gatsten	Sten	Komplettering/lagning	20	2012		7		116	49									50
Trappa																		
	Betong	Komplettering/lagning	20	1987		20											50	50

FASTIGHET Brf Gamla Teatern i Helsingborg, Bruksgatan 28-30, S Strandgatan 17-19

Objekt	Material/Konstr	Kontroll av... Åtgärd av ...	Inter- vall	Åtgärd år	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	A-pris i tusenkr		2019	2020	2021	2022-37
												2017	2018				
Planteringar		Markbeläggning framför grinden åtgärdas P6		2012			8	27				15	30	30	30	30	100
Läckage från trappan i gården ned till garaget		enligt WSP's utredning § 126 p 3				57						50					
Muren runt uteplatsen vid fontänen		Komplettering/lagning P13, ny															150
Bevattningsanläggning		Utköning droppslangar								48	46	10					
ÖVRIG UTRUSTNING																	
Brandvarnare/larm		Fungerande apparatur/Batterier		2002													
Portkod		3 porttelefoner		2007	64												
Underhållsplan		Köpa revision av underhållsplan vart 5e år § 131 Kostn i 2013						13					15				75
SUMMA (tkr)					705	429	663	598	583	636	644	589	650	635	555	575	9971

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 28 september 2016

BRF Gamla Teatern
Helsingborg

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

PARAGRAF/ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
§ 121 Rapport från Ventilationsmöte 13 november, § 92		Jesper sänker flödet i cirkulationspumpen. <i>Justering är gjord den 19 november från 80 till 60 % verkningsgrad.</i> Klagomål har inkommit och vi har mätt temperaturen i en lgh. efter Olof på Af-Consults instruktioner. Efter insamlade klagomål, får Milan Jovic på Af Consult komma hit och justera TA-STAD ventiler samt notera gjorda justeringar i någon form av journal. 25/1 Af Consults vvs kille Milan Jovic ska utreda värmeproblemen vidare som Margareta Freij har i sin lägenhet.	Jesper	Pågår? AF och Milan Klara?
		Brandskyddskontroller är gjorda under 2015 (3st) och en brandskyddskontroll är gjord i jan 2016. Det kommer göras totalt fyra brandskyddskontroller under 2016, batterier bytta i samtliga brandvarnare 9 mars 2016.	Jesper	Klart/Pågående
Vattenläcker i undre garage		Läcka 1 Gjutjärnsrör i mitten av garaget läcker. Rörläggare har varit på plats den 17/9 och kunde konstatera att inte går att byta gjutjärnsröret, det finns ingen naturlig övergång och gjutjärnsröret är gjutet in i bjälklaget. Han skulle återkomma och det blir förmodligen att vi får relina gjutjärnsröret dvs. spruta in en korrosionsbeständig, glasförstärkt polyesterplast så alla sprickor blir tätade och då behåller man befintligt ytterrör. Spolfirman har varit på plats och filmat stammen ner till garaget, filmen kunde dock inte påvisa några sprickor eller sårbarheter. Vidare har man kunnat konstatera att Samirs toalett och kök är sammankopplat på denna stam. Spolfirman tillsammans med oss har kört kranar i öppet läge under längre tider tillsammans med spolningar i toalett men inte en droppe kom ut i garaget. Stammen som kommer ner till garaget går vidare upp från Samirs lokal i ett schakt och uppåt är det troligen påkopplat på fler ställen. Det är dock inte filmat högre upp i fastigheten. Vi vet i nuläget inte vart vattnet kom ifrån när det upptäcktes av Margareta, en teori som finns är att det funnits ett stopp i stammen (i gamla gjutjärnsstammar kan det då via ett tryck pressas upp vatten i skarvarna, för i tiden var dessa inte helt täta och vatten kunde pressas ut bakvägen.) Om sen stoppet släppt av sig själv så har felet försvunnit. Vi är rekommenderade i detta läge att följa när och om det kommer mer vatten från samma område och utifrån det ställa en diagnos hur vi ska gå vidare. Läcka 2 När det regnar så läcker det vid parkeringsplats 1 och vid stolpen två platser till vänster. Det är samma hörna utanför trappan till trädgården som grävdes upp och tätades för några år sedan. Vi har startat en undersökning av läckaget vi tar kontakt med en fackman för att genomgå byggnadsritningarna och kontrollera sagda läcka. Ärendet pågår.	Jesper	Pågår

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 28 september 2016



Avslutade åtgärder

PARAGRAF/ AR	DATUM	ATGÅRD	ANSVARIG	AVSLUTAT DATUM
Armature		Armaturer kommer monteras på utvalda ställen i det nedre garaget. De skulle redan varit uppsatta men eftersom vi ännu inte kommit över lysrör till armaturena så har vi avvaktat med monteringen. Jesper har varit i kontakt med Mats Thelander som varit hjälpsam med information men det har inte burit frukt. Storel har fått alla uppgifter på armaturena och fått hem lysrör från Osräm som skulle vara kompatibla men dessa gick inte ens att starta upp. Vi har idag måndag fått hem 9 st lysrör som motsvarar samma som sitter i övriga armaturer. Enligt Elektriska Montagebyrå och Storel är denna leverantör väldigt svår att samarbeta med och många har tydligen gett upp enligt dem. Nu har vi dock fått 9 lysrör och kan då sätta upp dem extra armaturena i nedre garaget och byta ut ten del andra trasiga lysrör. Vi kommer även att försöka lägga en order på 20 nya lysrör som vi kan ha i lager.	Jesper	Pågående/Klart
§ 48 Fastighets-rond	2016-05-11	Mossangrepp på taken Mossangrepp på taken, LA Takvård har sanerat taken och behandlat dem med alg och mossbekämpningsmedel. Man har även rengjort hångrännarna som nu är tomma. Ett askfat hade under taksaneringen gått sönder hos I Martinez, LA Takvård har varit i kontakt med den boende och kompenenserat för olyckshändelsen.	Jesper	Klart
§ 48 Fastighets-rond § 83 Förvaltarrapport	2016-05-11	Vi har skrapat / slipat bort färgen i torkskåp i tvättstuga S.Strandgatan 19, insatsen är nu monterad tillbaka och torkskåpet kan åter användas.	Jesper	Klart
§ 85 Övriga frågor	2016-09-24	Jag har talat med Italy House om att de skall stänga dörren till garage nedgången vid Bruksgatan och att dynor och liknande inte skall förvaras i trappnedgången.	Jesper	Klart
Rättor på gården		Jag har varit i kontakt med Nomor angående rättor på gården. Tidigare fanns en rättlåda på innergården och nu finns totalt fem stycken på utvalda och rekommenderade ställen. Nomor följer upp och kontrollerar dessa stationer framöver.	Jesper	Klart