

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 22 april kl 18.20 – 21.10

Plats: Thaliasalen

Närvarande:

Margareta Freij	röstberättigad
Richard Boman	röstberättigad
Tina Lagesten	röstberättigad
Kennarth Blomkvist	röstberättigad
Christer Tofte	röstberättigad
Mattias Nilsson	

Adjungerad: Björn Lundgren – SBC, till och med § 46

Frånvarande: My Ohlander

§ 40 Sammanträdets öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij som hälsade de närvarande välkomna kl 18.20
§ 41 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Mattias Nilsson
§ 42 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 43 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 2/2015	Protokoll 4/2014 <u>51.1 Motor till garageport</u> Arbetet är beställt. <i>Kvarstår</i> Protokoll 8/2014 <u>112 Anticimex brandskyddsdokumentation</u> Margareta har fyllt i den av Anticimex översända checklistan. Anticimex arbetar nu på dokumentationen. <i>Kvarstår</i>
§ 44 Genomförda överlåtelse	Lägenhet nr 11, som av Per Wadén överlåtits till Annica Andersson och Mikael Sandén med tillträde 2015-06-01. Styrelsen har beviljat köparen inträde i föreningen.
§ 45 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: 1. Stadsbyggnadsförvaltning informerar om en digital-





Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 4
2015-04-22
Sid 2 (3)

	informationsskylt som kommer att sättas upp utanför huset på Bruksgatan. 2. Vård- och omsorgsförvaltningen informerar att Stig Stynsberg har ansökt om dörrautomatik till entréporten. Avgivna: 1. Svar till Vård- och omsorgsförvaltningen att redan finns installerad i porten.
§ 46 Boendeindikator (bilaga 2)	Björn Lundgren från SBC besökte oss och informerade oss om deras tjänst Boendeindikatorn. SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån inklusive en förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav som SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenyta. Priset är 3 000 kr exkl moms första året och 2 000 kr exkl moms följande år. Då vi är med i Bostadsrätterna får vi en rabatt om 1000 kr exkl moms för första året. Då Boendeindikatorn är till gagn för medlemmarna och ett hjälpmedel för styrelsearbetet, beslutade styrelsen att köpa tjänsten av SBC. Analysmöte hålles den 28 april kl 15.30 i Thaliasalen.
§ 47 Fastighetsronden (bilaga 3)	Styrelsen genomgick dokumentationen från fastighetsronden som sedan lades till handlingarna.
§ 48 Förvaltarrapport (bilaga 4)	Styrelsen beslutade att renoveringen av Thaliasviten med hall och toalett skall senareläggas till vecka 41 och 42. Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 49 Energibesiktning ÅF Consult, § 35.4 (bilaga 5 och 6)	ÅF Consult har av styrelsen uppdragits att inventera värmeluft-behandlingssystem samt byggnadens klimatskal för att finna möjligheter till sänkta energi- och driftskostnader samt bättre inomhusklimat. En inventeringsrapport samt ett anbud gällande projektledning och teknisk kompetens för de föreslagna åtgärderna har erhållits, se bilagor. Styrelsen beslutade att de fem första punkterna i anbudet genomförs

6
ell
7



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 4
2015-04-22
Sid 3 (3)

	i innevarande räkenskapsår inom ramen för en budget på 50 000 exkl moms och att punkt 6 budgeteras i Underhållsplanen för nästkommande räkenskapsår. Margareta uppdras att beställa arbetet.
§ 50 Thalia Bulentinen	Nästa nummer av Thalia Bulletinen utgives under maj och skall innehålla: • Thaliasviten hall och toalett kommer att renoveras och därför avstängd under vecka 41-42 • Ny ansvarig för Thaliasalen är Tina Lagesten • Gemensamma utrymmen har fått professionell städutrustning, skåp i tvättstugor är inte sopstationer. • Öppethus • Boendeindikator
§ 51 Övriga frågor	Christer uppdrogs att ta reda på om det är möjligt att erbjuda medlemmarna en hjärt-lungräddningskurs i Thaliasalen.
§ 52 Nästa sammanträde	Nästa möte måndagen den 8 juni 2015 kl 18.00 i Thaliasalen då resultatet från Boendeindikatorn presenteras av Björn Lundgren. Ansvarig: Kennarth
§ 53 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl 21.10

Vid protokollet, sekreterare

Tina Lagesten

Styrelseordförande

Margareta Freij

Justerande styrelseledamot

Mattias Nilsson

Helsingborg 2015-04-16



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 4 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 22 april kl 18.00

Plats: Thaliasalen

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

Adjungerad: Björn Lundgren - SBC

Dagordning

- § 40 Sammanträdets öppnande
- § 41 Val av justerare
- § 42 Godkännande av dagordning
- § 43 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 3/2015
- § 44 Genomförda överlåtelser
- § 45 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 46 Boendeindikator, Björn Lundgren - SBC
- § 47 Resultat från Fastighetsronden, se bifogat
- § 48 Förvaltarrapport, separat mail
- § 49 Status Energibesiktning ÅF Consult, § 35.4, se bifogad Inventeringsrapport
- § 50 Näst nummer av Thalia Bulletinen
- § 51 Övriga frågor
- § 52 Nästa sammanträde
- § 53 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij

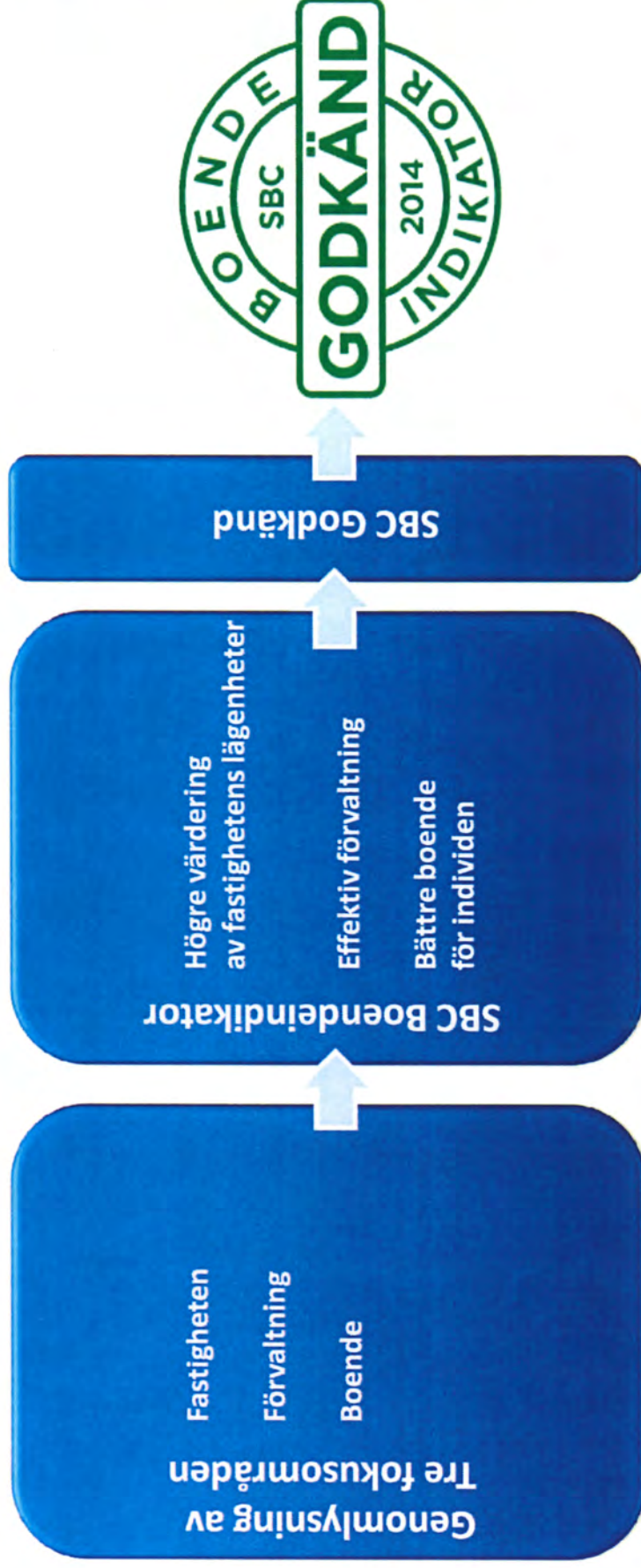
SBC Boendeindikator

Vi genererar ökat boendevärde



ca 50

Vi ökar BRF Gamla Teatern möjligheter till ett optimalt boendevärde



Varför SBC Boendeindikator?



- Ökat värde på lägenheterna
- Övergripande handlingsplan för styrelsen
- Långsiktigt arbete
- Minska brandårsutryckningar
- Strukturerat styrelsearbete
- Ökad boendenytt
- Underlätta vid försäljning och köp av lägenheter
- Marknadsföringsmaterial
 - Årsredovisning
 - Lägenhetsannonser
 - Hemsida

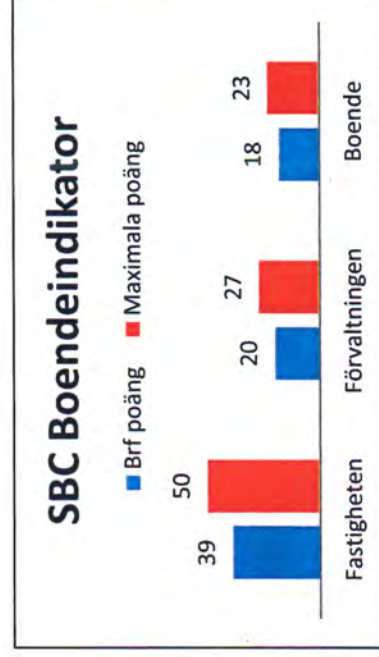


SBC Boendeindikator

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

En bostadsrättsförening kan bli SBC Godkänd om man uppnår vissa kvalitetskrav.

Del av Bostadsrättsföreningen	Målsättning för varje del	Mått	Max/del
Fastigheten	Högre värdering av fastigheten		39
Förvaltningen	Optimal förvaltning		20
Boende	Bättre boende för individen		18
SBC Boendeindikator *			77
			100



* Gäller ett år och kan därefter förnyas

cel. 2014

Plan för ett ökat boendevärde

1

Kartläggning i
SBC
Boendeindikator

Genomgång och bedömning av föreningen i
SBC Boendeindikator

2

Praktisk plan till
SBC Godkänd

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

3

Samarbete

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

Trapphus - Hiss - Entré - Soprum Bruksgatan 30	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Entréplan och gårdsplansentré				
Spolning entré	1 gg/vecka	1-52		
Högtryckstvätta entré.	1 gg/år	10-14	✓	Nytt
Uppskurning och sköljning samt påläggning av smutsavvisande porfyllnadsmedel på golv	4 gg/år	1-52		
Borttagning av störande fläckar, rengöring av inredning, entreglas och glaspazier.	1 gg/vecka	1-52		
Uppskurning och sköljning samt påläggning av smutsavvisande porfyllnadsmedel på golv.	4 gg/år	1-52		
Trapphus				
Våt städning av hela golvytan med fuktade mopp.	1 gg/vecka	1-52	✓	Smutsigt golv vid hiss Övre garage
Våt städning av hela golvytan med fuktade mopp Putsa spegel, torka dörrar och foder.	1 gg/vecka	1-52		Rostfritt i hissar, medel på G från Tina. Saknas en plastficka
Uppskurning och sköljning samt påläggning av smutsavvisande porfyllnadsmedel på golv.	1 gg/år	1-14	✓	Smutsigt golv högst upp
Dörrar tvättning av glas på alla sidor samt foder/nisch, bågar och karmar.	1 gg/år	1-14	✓	
Noggrann tvättning/avtorkning av tak, väggar, rör, dörrar, trappträcken, speglar och ventilationsgaller.	1 gg/år	1-14		
Stådförråd: Noggrann tvättning/avtorkning av tak, väggar, rör, inredning och dörrar.	1 gg/år	1-14		
Hissrum: Städning golvyta tak, väggar, rör och golv. Tvättning av dörrar och fönster.	1 gg/år	1-14	✓	
El & elmätarrum: Städning av golv och inredning.	1 gg/år	1-14	✓	Ta bort element

Brf Gamla Teatern i Helsingborg – Fastighetsrond 2015-03-21

Vind - Ventilationsutrymmen Bruksgatan 30	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Högra ventilations utrymme: Våt städning av golvytan, dammning av ventagregat och rör. Tvättning av dörrar och karmar.	1 gg/år	1-14	✓	Smutsigt
Vänstra ventilations utrymme: Våt städning golvytan, dammning av ventagregat och rör. Tvättning av dörrar och karmar.	1 gg/år	1-14	✓	Smutsigt
Styrelse kontor: Våt städning av golvytan, dammning av ventagregat och rör. Tvättning av dörrar och karmar.	1 gg/år	1-14	Klart	

Källare Bruksgatan 30 - Södra Strandgatan 19	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Städning hela golvytan.	2 gg/år	1-52		Städa golv Byte av lampkupor, kontakta ägare för byte.

Tvättstuga Bruksgatan 30	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Våt städning av golv, tvättning/avtorkning av inredning samt komplettering av förbrukningsmaterial.	1 gg/vecka	1-52	✓	Wileda moppar, mirakeltrasor, scotch-brite. Ajax
Noggrann tvättning/avtorkning. Tak, väggar och inredning.	2 gg/år	1-52	✓	
Tvättning av dörrar på alla sidor samt foder/nisch, bågar och karmar.	2 gg/år	1-52	✓	Torka branddörr

Brf Gamla Teatern i Helsingborg – Fastighetsrond 2015-03-21

Soprum Bruksgatan 30		Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Våt städning av golv, tvättning inredning, avtorkning Inventarier.		vidbehov	1-14	✓	Städa Ta bort sj-pall och skräp

Trapphus - Hiss - Entré - Soprum Södra Strandgatan 19		Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Entréplan och gårdsplansentré					
Spolning entré.		1 gg/vecka	1-52		
Högtryckstvätta entré.		1 gg/år	10-14	✓	Nytt
Uppskurning och sköljning samt påläggning av smutsavisande porfylnadsmedel på golv		4 gg/år	1-52		
Borttagning av störande fläckar, rengöring av inredning, entreglas och glaspazier.		1 gg/vecka	1-52		
Uppskurning och sköljning samt påläggning av smutsavisande porfylnadsmedel på golv.		4 gg/år	1-52		
Trapphus					
Våt städning av hela golvytan med fuktade mopp.		1 gg/vecka	1-52	✓	Smutsigt under sopnedkast
Uppskurning och sköljning samt påläggning av smutsavisande porfylnadsmedel på golv.		1 gg/år	1-14		
Dörrar tvättning av glas på alla sidor samt foder/nisch, bågar och karmar.		1 gg/år	1-14	✓	Branddörr är väldigt smutsig
Noggrann tvättning/avtorkning av tak, väggar, rör, dörrar, trappträcken, speglar och ventilationsgaller.		1 gg/år	1-14		
Städförråd: Noggrann tvättning/avtorkning av tak, väggar, rör, inredning och dörrar.		1 gg/år	1-14		
Hissrum: Städning golvyta tak, väggar, rör och golv. Tvättning av dörrar och fönster.		1 gg/år	1-14	✓	Smutsigt, lampa saknas
El & elmatarrum: Städning av golv och inredning.		1 gg/år	1-14	✓	

Brf Gamla Teatern i Helsingborg – Fastighetsrond 2015-03-21

Vind - Ventilationsutrymmen Södra Strandgatan 19				
Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat	
1 gg/år	1-14	✓	Smutsigt	
1 gg/år	1-14	✓	Smutsigt, Ta bort bråte	
1 gg/år	1-14		Töm musfällor, ta bort bråte till höger innanför dörren	
1 gg/år	1-14		Smuts anfaller	

Tvättstuga Södra Strandgatan 19				
Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat	
1 gg/vecka	1-52	✓	Wileda moppar, mirakeltrasor, scotch-brite. Ajax	
2 gg/år	1-52	✓		
2 gg/år	1-52	✓		

Soprum Södra Strandgatan 19				
Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat	
vidbehov	1-14	✓	Städa ta bort skräp. Var är högtrycksmaskinen? Lagg salt från 17 på pallar längs med väggen då det är gott om plats i detta soprum.	

Brf Gamla Teatern i Helsingborg – Fastighetsrond 2015-03-21

Taliasalen och kök Södra Strandgatan 19	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Kök: Våt städning av golv, tvättning/avtorkning inredning.	4 gg/år	1-52	✓	Brådis
Toalett: Våt städning av golv, tvättning/avtorkning inredning, samt komplettering av förbrukningsmaterial.	4 gg/år	1-52	✓	Brådis
Fönster: Tvättning glas på alla sidor samt foder/nisch, bågar och karmar.	4 gg/år	1-52	✓	Brådis

Taliasviten bad och gym Södra Strandgatan 19	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Bad: Våt städning av golv, tvättning/avtorkning inredning.	1 gg/veckan	1-52	✓	Saknas i den vita korgen mirakeltrasor, ajax, yes Wileda moppar överallt med nu är det garn.
Toalett: Våt städning av golv, tvättning inredning, avtorkning av inventarier samt komplettering av förbrukningsmaterial.	1 gg/veckan	1-52	✓	Fyll på toapapper handdukar Även i skåpet utanför.
Fönster/Dörrar: Tvättning glas på alla sidor samt foder/nisch, bågar och karmar. Rengör ljusbrickor och prydnader.	4 gg/år	1-52	✓	
Bad: Städning av tak, väggar, rör och golv. Avkalkning av bubbelbad. Byte av duschdraperi. Bastubänckar, golv tröskel skrubbas med klorin. Skölj av växter från damm.	2 gg/året	1-52	✓	Bastun, tak och rör övrigt klart
Sviten: Våt städning av golv, tvättning/avtorkning inredning.	1 gg/månad	1-52		Nytt blir för smutsigt utan städ
Fönster/Dörrar: Tvättning glas på alla sidor samt foder/nisch, bågar och karmar. Rengör ljusbrickor och prydnader.	4 gg/år	1-52	✓	
Tvättning av överkast sågutrustning och handdukar i förenings tvättstuga.	4 gg/år	1-52		
Gym: Våt städning av golv, tvättning/avtorkning inredning.	1 gg/månad	1-52	✓	Inredning dammig
Fönster/Dörrar: Tvättning glas på alla sidor samt foder/nisch, bågar och karmar. Rengör ljusbrickor och prydnader.	4 gg/år	1-52		
Korridor: Våt städning av golv, tvättning/avtorkning av inredning.	1 gg/veckan	1-52		

Brf Gamla Teatern i Helsingborg – Fastighetsrond 2015-03-21

Trapphus - Hiss - Entré - Södra Strandgatan 17		Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Entréplan och gårdsplanentré					
Spolning entré.		1 gg/vecka	1-52	✓	
Högttryckstvätta entré.		1 gg/år	10-14	✓	X Nytt
Uppskurning och sköljning samt påläggning av smutsavvisande porfyllnadsmedel på golv		4 gg/år	1-52		
Borttagning av störande fläckar, rengöring av inredning, entreglas och glaspertier.		1 gg/vecka	1-52		
Uppskurning och sköljning samt påläggning av smutsavvisande porfyllnadsmedel på golv.		4 gg/år	1-52	✓	
Trapphus					
Våt städning av hela golvytan med fuktade mopp		1 gg/vecka	1-52	✓	Försök att ta bort smuts över element
Uppskurning och sköljning samt påläggning av smutsavvisande porfyllnadsmedel på golv.		1 gg/år	1-14		
Dörrar tvättning av glas på alla sidor samt foder/hisch, bågar och karmar.		1 gg/år	1-14		
Noggrann tvättning/avtorkning av tak, väggar, rör, dörrar, trappräcken, speglar och ventilationsgaller.		1 gg/år	1-14		
Städförråd: Noggrann tvättning/avtorkning av tak, väggar, rör, inredning och dörrar.		1 gg/år	1-14		
Hissrum: Städning golvyta tak, väggar, rör och golv. Tvättning av dörrar och fönster. Städning av golv upp till hissrum.		1 gg/år	1-14		
EI & elsmåttarrum: Städning av golv och inredning.		1 gg/år	1-14	✓	

Brf Gamla Teatern i Helsingborg – Fastighetsrond 2015-03-21

Förråd snickarbod Södra Strandgatan 17		Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Förråd: Städning av golvytan förråd på plan 2, ingång vid tvättstuga.		1 gg/år	1-52	✓	Dammrättorna anfaller
Fönster: Utvändigt tvättning av glas samt foder/hisch, bågar och karmar på.		1 gg/år	10-39	✓	
Snickarbod: Våt städning av golv, tvättning/avtorkning av inredning.		1 gg/år	1-52	✓	Städas ta bort sj pall

Tvättstuga Södra Strandgatan 17		Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Våt städning av golv, tvättning/avtorkning av inredning samt komplettering av förbrukningsmaterial.		1 gg/vecka	1-52		Fyll på Wileda moppar, mirakeltrasor, scotch-brite, Ajax
Noggrann tvättning/avtorkning. Tak, väggar och inredning.		2 gg/år	1-52		
Fönster/Dörrar: Tvättning glas på alla sidor samt foder/hisch, bågar och karmar.		2 gg/år	1-52		

Soprum Södra Strandgatan 17		Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Våt städning av golv, tvättning/avtorkning inredning.		vid behov	1-52	✓	Flytta salt till 19 lägges på pall. Släng vita stolar med armstöd, spara stapelbara Två cycklar som Bomans? Ta bort sj-pallar Lampkupa saknas

Se. 2.10

Brf Gamla Teatern i Helsingborg – Fastighetsrund 2015-03-21

Övre och nedre garaget	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Städning hela golvytan. Städning av tak, väggar, rör och golv. Tvättning av dörrar och portar.	2 gg/år	1-52		På gång
Manuell punktstädning. Pappers-och skräpplockning. Byte och borttransport av sopsäck.	1 gg/vecka	1-52		

Cykelrum	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Städning hela golvytan. Städning av tak, väggar, rör och golv. Tvättning av dörrar och portar.	1 gg/år	1-14	✓	

Fönster mot Prästgatan och S.Strandgatan	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	
Tvättning utvändigt glas samt foder, bågar, karmar och bleck. Skyltfönster öster om entreparti omfattas ej.	4 gg/år	1-52	✓	

Kretsloppsrum	Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	Ej åtgärdat
Avspolning och städning hela golvytan. Städning hela golvytan. Städning av tak, väggar, rör och golv. Tvättning av dörrar och karmar.	1 gg/vecka	1-52		Mycket smutsigt Gör även rent kristall ljuskronorna
	2 gg/år	1-52	✓	

Handwritten signature and initials in blue ink.

Brf Gamla Teatern i Helsingborg – Fastighetsrond 2015-03-21

Loftgångar			Frekvens	Fördelat V.	Åtgärdat	
Gångar sopning och borttagning av alger o.dyl.			2 gg/år	1-52	✓	Sopa bort grusen
Räcken/Plåtdetaljer tvättning på in-och utsida.			1 gg/år	1-14		Mycket smutsiga

Övrigt

- Povent städa bårt bråte i ventilations utrymmena **Povent informerade**

Bed & Bad

- Detta har du diskuterat med Christer Tofte
- Ta bort larm på väggen om det ej fyller någon funktion **Carl A Nilssons pump informerade**

Södra Strandgatan

- Kontrollera stuprören väldigt rostiga ner till. **Pågår**

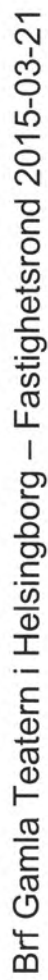
Övregarage

- Laga hål vid brunn i kretsloppsrum
- Laga hål p-plats 6
- Ta bort olja p-plats 10. Lappabil om oljeläckage. Sätt dit hink likadant som nedre garage.
- Städa golv uppgång Bruksgatan 28. Ta bort skräp (krycka metalstång) Köp ny matta.

Undregarage

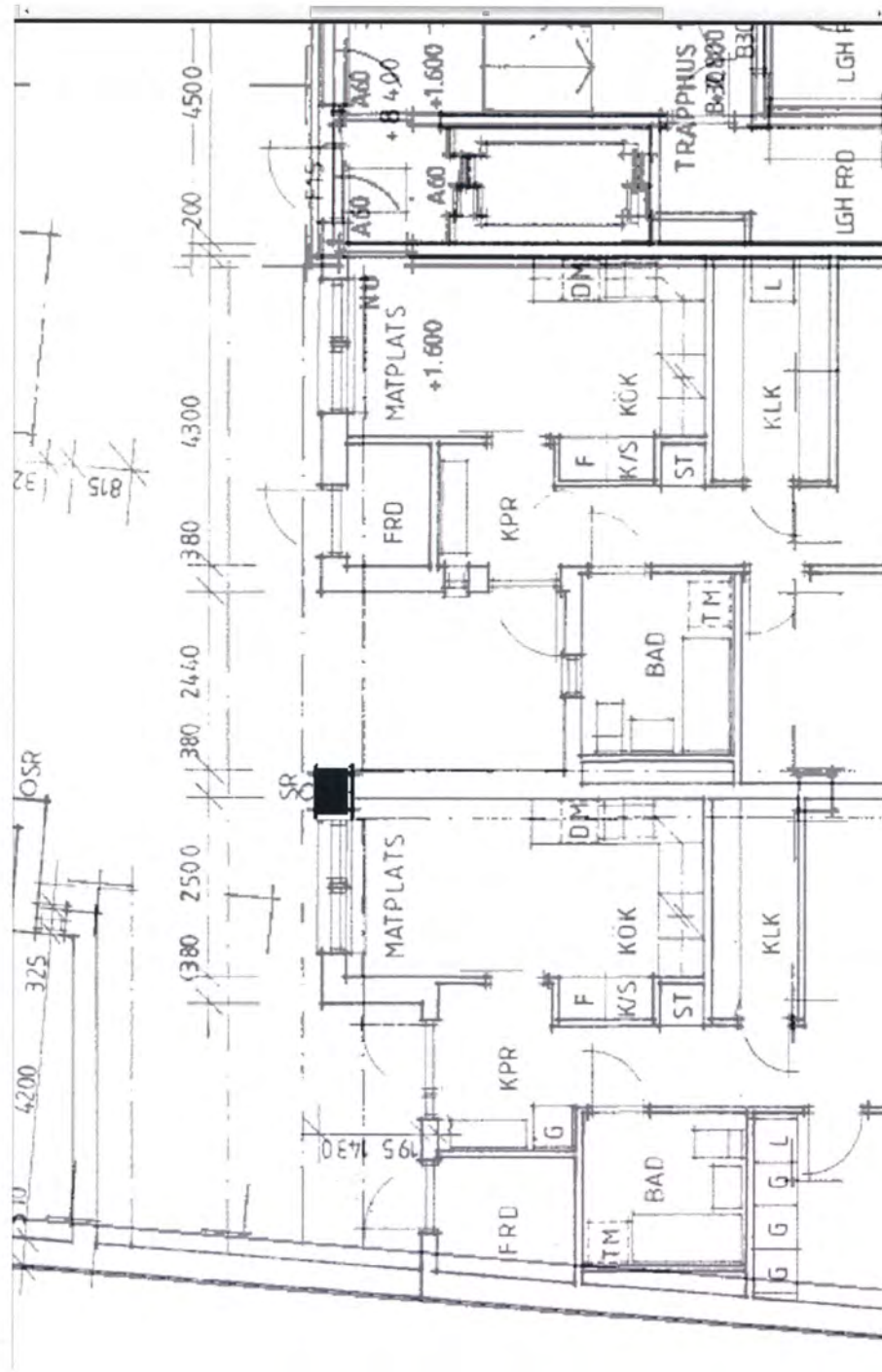
- Laga hål p-plats 58
- Byta brunn vid p-plats 50 och laga hål
- Byta brunn vid p-plats 17
- P-plats E brunnslock ligger löst **Alla brunnslock ligger löst, dem är inte skruvade**
- Nödutgångs skylt vid uppgång Södra Strandgatan 17 släckt **Klart**
- Kolla om det är fler hål som behöver lagas när ni städar garagen





- Läckage ner i hus från stuprör ingång från gård S.Strandgatan 17

- Läckage ner i hus från stuprör ingång från gård S.Strandgatan 17
- ☺ Lägg slang med vatten i stupröret när det är torrt ute och inget vatten syns på stolpe i garagen
- ☺ Då vet man om det är ett söndrigt stuprör (samma som var utanför Einar) Pågår





Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

UPPDATERAD INFÖR STYRELSEMÖTE DEN 22 APRIL 2015

Nya åtgärder

PARAGRAF/ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
	2015-03-21	Genomgång av fastighetsrond åtgärdslista daterad den 21 mars.	Jesper	Pågår
§ 35/2015	2015-03-04	Renovering av takterasser lgh 29 och 30	Jesper	Pågår
§ 35/2015	2015-03-04	Renovering av Thaliasvit, offert har lämnats till Christer Tofte	Jesper	Pågår
§ 35/2015	2015-03-04	Installation av ny garageport	Jesper	Pågår
	2015-04-20	Åtgärdat stopp i stuprör utanför Stynsberg S. Strandgatan 17	Jesper	Klart
	2015-04-20	Springvatten fontän och bevattningsanläggning igång	Jesper	Klart
	2015-04-24	Minutenhämtning av grovsopor solhörnan	Jesper	Klart
	2015-04-20	Ny drake för fågelskrämma, en modell större och ska vara mer robust.	Jesper	Klart

Pågående åtgärder

PARAGRAF/ÅR	UPPDATER AT DATUM	ÅTGÄRD / KOMMENTAR	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
§ 129/2014	2014-10-22	PAC brickor Jesper uppdras att omkivittera samtliga PAC brickor och fjärr-öppnare.	Jesper	Pågår
	2015-02-24	Vatten från plåt mot grannfastigheten rinner längs väggen. Montage av hängränna eller leda om vattnet.	Jesper	Pågår

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

UPPDATERAD INFÖR STYRELSEMÖTE DEN 22 APRIL 2015



Avslutade åtgärder

PARAGRAF/ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	AVSLUTAT DATUM
§ 130/2014	2014-10-22	Målning/Lampor Målning och uppräknings entréen mot Prästgatan pågår. Lampor montera. Anjo Line målar golv och brandposter med varningsfärg. Detta kommer att utföras den 29/3.	Jesper/Anjo Line	Klart
§ 125/2014	2014-10-22	Fiskmåsar på taket Styrelsen uppdrar åt Jesper att montera en fågelskrämma på tacket när luckan i trapphus 30. Detta bör ske i mars nästa år före måsar och trutar börjar häka på taket. Två fågelskrämmor är inköpta för att täcka takytan.	Jesper	Klart
	2015-02-24	Dörrstängare loftgång S Strandgatan 19, 6 våningen samt S Strandgatan 17, 5 våningen behöver justeras.	Jesper	Klart
	2015-02-24	Informera Paula o Peter Davenius att de skall lägga sin stege i sitt förråd pga brandskydds stadgarna.	Jesper	Klart
	2015-02-24	Bad och bastu behöver storstädas.	Jesper	Klart



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

Recipient
Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Date
2015-04-14 reviderad -
Project ID
706603

Inventeringsrapport

Bakgrund

Uppdraget består i att inventera brf Gamla Teaterns värme- och luftbehandlingssystem samt byggnadernas klimatskal för att finna möjligheter till förbättringar i form av sänkta energi- och driftkostnader samt bättre inomhusklimat. Som grund för denna rapport har dokumentation och ritningar, överlämnat av föreningen, används.

Energistatistik från Öresunds Kraft har inhämtats, samt ett platsbesök har gjorts med Margareta Freij som representant för föreningen. Syftet med besöket var orienterande. Vid platsbesöket gjordes inga mätningar.

Brf Gamla Teatern, äger och förvaltar fastigheten Thalia 20 i Helsingborg. Föreningen består av 49 lägenheter om en total yta av 4414 m² samt 4 lokaler om 515 m², vilket ger en totalt uppvärmd yta av 4929 m². Utöver ovan nämnda ytor finns garage i två plan helt eller delvis under mark.

Fastigheten är ansluten till Öresundskrafts fjärrvärmenät. I fastigheten är en undercentral placerad där uppvärmning sker av ett sekundärt värmesystem, som används gemensamt för radiatorkretsen och som hetvattenkrets till luftbehandlingsaggregaten. Därtill tillreds tappvarmvatten som distribueras i byggnaderna med hjälp av varmvattencirkulation (VVC).

Två ventilationsaggregat, endast några år gamla, betjänar föreningens lägenheter. Aggregaten har tidigare använt roterande växlare för värmeåtervinning, men då luktöverföring förekommit har dessa roterande växlare ersatts med vätskekopplade återvinningsbatterier. Båda aggregaten har moderna kammarfläktar, direktdrivna med energieffektiva EC-motorer.

Lokalerna ventileras med ett äldre aggregat med enklare, och därmed mer energikrävande, remdrivna fläktar och trefasmotorer. De två restauranger som finns i fastigheten har själva bekostat separata luftbehandlingsaggregat.

Slutligen ventileras de två garagen med en större frånluftfläkt respektive. Driften av fläktarna styrs av en tidkanal. Idag är drifttiderna ställda till daglig drift 7...10 samt 16...19.

Energibehov

Enligt energidata från Öresundskraft för år 2014 är fjärrvärmebehovet 112 kWh/m², vilket får anses som ett normalt, eventuellt ett något högt, behov med hänsyn tagen

Handwritten signature in blue ink.



till byggnadsår 1987. Elbehovet uppgår till 30 kWh/m², ett något högt värde, men fastigheten har flertalet luftbehandlingsaggregat vilket kan vara en förklaring.

Totalt energibehov uppgår därmed till 142 kWh/m², ett något högt värde jämfört med motsvarande byggnader i södra delen av Sverige.

Värmen

Det framkom vid besöket att delar av byggnaderna är undertempererade samtidigt som delar av byggnaden har en väl hög innetemperatur. Byggnaderna närmar sig 30 år i drift. Ombyggnader i lägenheter sker fortlöpande och man vet inte vilka förändringar bostadsrättsinnehavarna gör som påverkar flödena i radiatorkretsen. Dit hör montering av handdukstork i badrum. Eventuellt sitter dessutom ursprunglig radiator kvar. När en ny handdukstork monteras är det av yttersta vikt att flödet genom denna ställs till samma flöde som ursprunglig radiatorn var projekterad för. Görs inte detta påverkas flödet i radiatorerna i hela byggnaden och därmed värmeflödet till de olika rummen lägenheterna.

För att minska eventuellt problem med radiatorventiler som kärvar, samt minska slitage på rören och därmed förlänga livstiden, rekommenderas att en avgasare monteras tillsammans med ett finfilter i radiatorkretsen. Syftet med detta är att skapa ett värmevatten som inte innehåller någon gas som reagerar med metallen och frigör korrigeringar.

Ventilation

Idag styrs temperaturen på tilluften som en funktion av utetemperaturen, på motsvarande sätt som framledningstemperaturen styrs för radiatorkretsen. Ingen återkoppling finns vad byggnadens egentliga innetemperatur är. Genom att återkoppla frånluftstemperaturen i regleringen finns en möjlighet att på ett mer effektivt sätt styra innetemperaturen. Rekommenderat är att frikoppla tilluftstemperaturregulatorn från utetemperaturen och istället låta denna reglera på frånluftstemperaturen med begränsning för maximum- och minimumtemperatur, då extrema temperaturer kan skapa en känsla av drag eller dålig luft.

Verkningsgraden för den vätskekopplade återvinningen i luftbehandlingsaggregaten VÅA10 och 20 är 25...30 %. Detta är ett lågt värde. Vid skrivandet av denna rapport är utetemperaturen cirka +5 °C och tillskottsvärme krävs. Verkningsgraden för ett vätskekopplat återvinningsbatteri borde vara 50...60 %. Anledningen till den låga verkningsgraden bör undersökas.

Tappvarmvatten och varmvattencirkulation

Enligt avläsning av returtemperaturen från varmvattencirkulationen är denna något låg. Varmvattentemperaturen bör höjas några grader för att nå +50 °C i returen och därmed inte riskera Legionellatillväxt. Rekommenderat är att låta varmvattentemperaturen styras av returtemperaturen i VVC.

Handdukstorkar monterade på VVC:n är förödande då det är svårt att upprätthålla tillräcklig temperatur på returvattnet. Även om tillräcklig temperatur på returvattnet nås så är vattentemperaturen alltid för låg direkt efter en handdukstork och fickor bildas där Legionellabakterier växer till. Dessa bakterier kan sedan transporteras runt i VVC:n och överlever vissa tider även om temperaturen är +50 °C eller mer.

Varmvattencirkulation finns för att alla boende ska nås av varmvatten inom en rimlig tid. Man ska inte behöva spola varmvatten i kranen mer än högst 30 sekunder innan



vattnet når +50 °C. Tar det längre tid än så bör cirkulationen i aktuell VVC-stam undersökas.

Sammanfattning

Denna rapport ska ses som en färdplan för hur styrelsen i brf Gamla Teatern ska gå vidare för att sänka energikostnaderna och öka komforten i inneklimatet. Följande föreslås:

- Utred varför verkningsgraden är så låg i den vätskekopplade återvinningen
- Ändra regleringen för tilluftstemperatur att reglera på frånluftstemperaturen
- Utred den ekonomiska möjligheten att byta ventilationsaggregatet för lokalerna till ett modernt sådant
- Utred möjlighet att återvinna värme i frånluften från Thai-restaurangens aggregat. Stora luftvolymers omsätts och därmed krävs mycket värmeenergi under uppvärmningssäsongen
- Kontrollera drifttider för Pizzerians egeninstallerade luftbehandlingsaggregat. Är aggregatet i drift under tider då restaurangen inte är öppen är det föreningen som bekostar en onödigt dyr uppvärmning då stora luftvolymers omsätts.
- Utför en balansering avseendet flödet i radiatorkretsen. Därefter måste framledningskurvan trimmas för att nå optimalt energibehov
- Kontrollera att inga handdukstorkar är kopplade till varmvattencirkulationen. Informera lägenhetsinnehavarna att detta inte är tillåtet samt att flödet måste ställas in om handdukstork monteras på radiatorkretsen.

Även om entreprenörer tas in för de olika delmomenten som föreslås i ovan punktlista, så är det av vikt att helhetssyn finns för att välja rätt tekniklösningar och leda entreprenörer.

Olof von Reis

Malmö

2015-04-14



Author

Olof von Reis

Phone

+46 10 505 50 35

Mobile

+46 72 52 65 790

E-mail

olof.vonreis@afconsult.com

Recipient

Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Date

2015-04-17

reviderad -

Project ID

706603

Anbud

Härmed erbjuds brf Gamla Teatern projektledning samt teknisk kompetens för genomförande av följande punkter:

- Utredda den låga verkningsgraden på de vätskekopplade återvinningsbatterierna
- Tillse att regleringen för tilluftstemperatur reglerar med frånluftstemperaturen som styrande parameter
- Utredda den ekonomiska möjligheten att byta ventilationsaggregatet för lokalerna
- Utredda möjlighet att återvinna värme i frånluftsflödet från Thai-restaurangens aggregat
- Kontrollera drifttider för Pizzerians egeninstallerade luftbehandlingsaggregat samt undersöka möjlighet till återvinning av värme
- Skriva förfrågningsunderlag gällande balansering av radiatorkretsen, utvärdering av offerter samt ledning av uppdraget

Konsultkostnad 1 000 kr/h + moms. Budget ges av beställare.

Olof von Reis

Malmö

2015-04-17