

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 14 juni kl. 18.00 – 19.45

Plats: Thaliasalen

Närvarande: Margareta Freij Marchandise röstberättigad
Tina Lagesten röstberättigad
Kent Malmström röstberättigad
Robin Beck röstberättigad
Annica Sandén röstberättigad
Karin Fristedt

Frånvarande: Christer Tofte

§ 55 Sammanträdets öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl. 18.00.
§ 56 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Robin Beck.
§ 57 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 58 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 4/2023	Protokoll 6/2022 § 74 Sprickor i garaget Styrelsen beslutar att kalla till möte med Åkermans Ingenjörbyrå's konsult Ola Teinvall, angående Sustend's statusbesiktningsprotokoll för vidare utredning kring bärighet på pelare och rostangrepp på underarmeringen i bjälklaget. <i>Kvarstår</i> Protokoll 3/2023 § 34 Nedsäkring el, § 104.1 Föreningen har två inmatningar av el, en mätare på 20Ah och en på 100Ah. Styrelsen diskuterade en nedsäkring från 100Ah till 80Ah i syfte att minska kostnaden. Inför en vidare diskussion vill styrelsen av Bravida få en utförligare förklaring. Bravida har gjort en grundligare belastningsmätning av vårt elnät. Det framgår av belastningsrapporten att belastningen går upp till 100 A periodvis. Vid en nedsäkring till 80 A riskeras att säkringarna löses ut. För att undvika detta behåller föreningen 100 A vilket medför en större säkerhetsmarginal och risken att en säkring löser ut är mycket liten.





Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 5
2023-06-14

Sid 2 (3)

	Christer uppdrages att säkerställa att utredningen blir väl dokumenterad detta beställes av Bravida.
§ 59 Genomförda överlåtelser	Inga genomförda överlåtelser.
§ 60 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: 1. Skatteverkets beslut om att ge föreningen 110 983 kr i elstöd för perioden 211001–220930. 2. Mona och Gert Persson lgh 16 2023-05-05. Begäran av protokollsutdrag. 3. Mona och Gert Persson lgh.16 angående deras vattenskada, inkommit 2023-06-07 de riktar återigen krav på föreningen att få ersatt skillnaden mellan fastighetsförsäkringens schablonprissättning per kWh för elkostnaden och deras faktiska prissättning per kWh. Samma skrivelse som § 46.1. Styrelsen fasthåller beslutet och beslutar att meddela medlem att styrelsen har fått rådet av försäkringsbolaget att medlem skall söka ersättning för merkostnaden från eget försäkringsbolag. Styrelsen beslutade att föreningen naturligtvis ersätter medlem för merkostnaden mot kopia av erhållit avslag. Avgivna: 1. Lgh 16, Mona och Gert Persson 2023-05-04. Styrelsens svar till krav på ersättning enligt beslut § 46.1 protokoll 4/2023. 2. Lgh 16, Mona och Gert Persson 2023-05-08. Protokollsutdrag § 46.1.
§ 61 Förvaltarrapport, separat mail	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 62 Energibesparing, § 39	Föreningen är fulloptimerade enligt NEAB.
§ 63 Relining, stam ovanför Frimärksnetto (bilaga 3)	I den horisontella stammen ovanför frimärksnetto har en spricka uppstått som fått till följd att vatten rinner ner i lokalen. Styrelsen beslutade att godkänna offert från Skånes Spol-Service på relining av sprickan på lydande 26 450 kr exkl. moms. Margareta uppdras att ombesörja beslutet.
§ 64 Ekonomi kv 3 (sep-maj)	Styrelsen genomgick den ekonomiska uppföljningen för perioden sept-maj som erhållits från Nabo. Prognos för räkenskapsåret är ett positivt resultat.



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 5
2023-06-14

Sid 3 (3)

§ 65 Budgetutkast 2023/2024	Styrelsen genomgick budgetutkastet för 2023/2024 och beslutade att avgifterna höjs med fyra procent från den 1 september. Margareta uppdras att ytterligare genomgå budgetutkastet så att beslut kan tas vid nästkommande styrelsemöte.
§ 66 Thalia Bulletinen	Nästa nummer av Thalia Bulletinen skall innehålla: • Information från Öppet Hus • Försvunna saker • Spara vatten • Avgifts höjning om fyra procent per 1 september • Påminnelse skriva ledig parkering på tavlan Thalia Bulletinen utges under juni månad.
	<i>Kent Malmström lämnade mötet kl. 19.30</i>
§ 67 Övriga frågor	Inga övriga frågor förekom.
§ 68 Nästa sammanträde	Nästkommande möte onsdagen den 9 augusti 18.00 i Thaliasalen
§ 69 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl. 19.45

Vid protokollet, sekreterare

Tina Lagesten

Styrelseordförande

Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot

Robin Beck

RB



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 5 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 14 juni kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Christer Tofte
Tina Lagesten
Kent Malmström
Robin Beck
Annica Sandén
Karin Fristedt

Dagordning

- § 55 Sammanträdets öppnande
- § 56 Val av justerare
- § 57 Godkännande av dagordning
- § 58 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 59 Genomförda överlåtelser
- § 60 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 61 Förvaltarrapport, separat mail
- § 62 Energibesparing, § 39
- § 63 Relining, stam ovanför Frimärksnetto
- § 64 Ekonomi kv 3 (sept-maj), bifogat
- § 65 Budgetutkast 2023/2024
- § 66 Thalia Bulletinen
- § 67 Övriga frågor
- § 68 Nästa sammanträde
- § 69 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise

Handwritten signature/initials



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 14 juni 2023

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

Paragraf/ ÅR	Åtgärd	Ansvarig	PÅGÅR
8/2021 §99	Åtgärdslista enligt Sustend besiktningsrapport angående sprickor i parkeringshus samt intilliggande trapphus invändigt och innergård utvändigt. Konsultation med konstruktör om bärighet för pelare. Tätskiktets status skall stickprovsvis kontrolleras och dokumenteras utifrån risken för läckage. Lagning av sprickor samt fuktskador i bjälklag och väggar. Längsgående större sprickor fräsa in dilatationsfogar som kan ta upp konstruktionen rörelser. Mäta sprickor och dokumentera.	Styrelse	Pågående
	Upptäckt läckage från vertikal stam Bruksgatan 30, mindre vattenpöl som kommer strax bakom serviceparkeringsplats i övre garage. Johan inspekterar och tar kontakt med Tina i styrelsen för vidare hantering t ex besiktning i lägenheter ovanför.		Har varit torrt länge nu, inget läckage på flera månader.
4/2023 §47 Fastighetsronden	Radhusen: - Alla staket utanför radhusen behöver målas om. - Plattorna utanför lgh 46 behöver flyttas. - Högtrycks tvätta plattorna utanför radhusen. -	Andersson	Staket målas prel. slutet av juni alt. efter semestern. Park åtgärdat plattor ☒ Högtryckstvättning
4/2023 §47 Fastighetsronden	Loftgångar: - Inhämta offert på en tillståndsbedömning av loftgångarna för att kontrollera konstruktionen med avseende på nuvarande skick och hur lång den fortsatta livslängden på konstruktionen har.	Andersson	Offert skickad från Sustend till Margareta 10 maj.

Handwritten signature and initials.

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 14 juni 2023



Klara åtgärder

Övrigt Fastighetsronden	Trädgårdsförråd på gården: - Elkontakt sitter lös precis vid ingången. 1 Fasad Bruksgatan 30: - Kontrollera Härvidlans skylt siter löst. 2 - Skrubba stenfönsterbläck utanför lokaler gröna av alger. 3. Fasad: - När är vax pålagt på fasad för skydd mot kissande hundar? - När skall det läggas på nytt? 4. Trapphus 17: - Längst upp finns ett städförråd använder ni detta ? Vi har medlem som behöver hyra ett förråd. 5. Högra cykelförråd: - Bruten fönsterkarm 6. Soprum: - Hur ofta städas soprumskärlet? 7. Skyddsrum: - Skyddsrum 1 och 2 saknar yttre lampskydd. 8. - Lämna in nyckel UTH 1(lägg i Tinas brevlåda) 9. - den är till skyddsrum 1 som ej får hyra ut.	Andersson	1. Klart ☒ 2. Johan har kontrollerat, ringer Tina. 3. Har skrubbat, Svårt att få rent, kommer köra med högrtrycks tvätt. 4. Sofia ringer Tina 5. Vi flyttar, ok att hyra ut 6. Fönsterbleck målat en gång, ska monteras upp och målas en gång till sen Klart ☒ 7. 2 gång
---------------------------------------	---	------------------	--

Handwritten signature and date 2023

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 14 juni 2023



		/år
		8. Klart ☒
		9. Tina har fått nyckel ☒

Handwritten signature and initials.

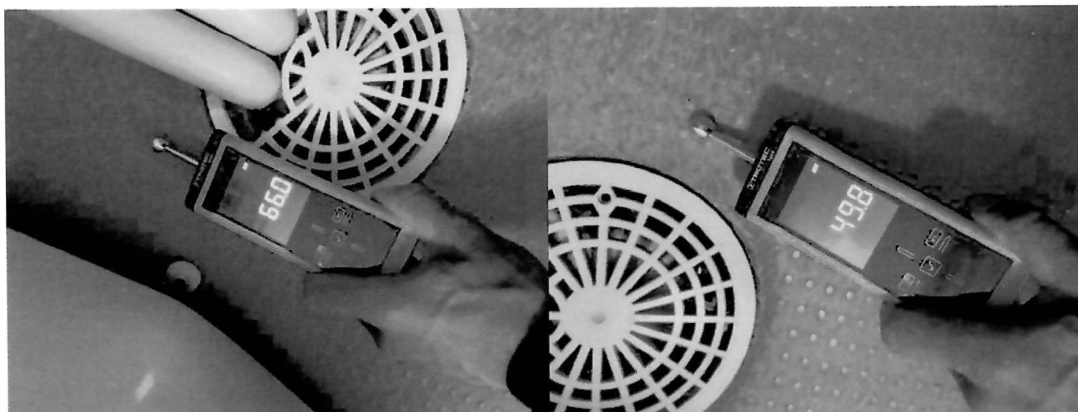
Fuktbesiktning Brf Gamla Teatern

Mätplats:	Bad & Spa-avdelning, Södra Strandgatan 19 Brf Gamla Teatern
Datum:	Besiktningen utfördes den 10 maj - 2023
Mätutrustning:	Fuktmätare Trotec T660
Mätvärden	< 40 = Torrt 40-80 = Fuktigt > 80 = Vått
Mätdjup	2-4 cm
Mätning:	Mätningar har utförts på div ytor och områden i badavdelningen och bastun men har koncentrerats till ytor där riskerna för fukt är förhöjd. Referensmätning är gjord på ytor som är angränsande dvs på samma vägg/golv men där inte förhöjd risk för fukt föreligger för att skapa ett mätvärde att vikta uppmätta riskområden mot. Dem allra flesta uppmätta mätvärden ligger mellan 45-65 och det påvisar att det generellt är "fuktigt". Värdena är högre när underlaget är gjutna väggar/ytterväggar än gipsväggar eller innerväggar vilket är fullt normalt och bör beaktas. Dem uppmätta värdena vid golvbrunnar, vattenrör, dusch/badkarsblandare och duschutrymmet över lag är marginella mot uppmätta referensvärden vilket tyder på att badavdelningen inte har någon direkt förhöjd risk.
Upptäckt	Golvbrunnar är i behov att rensas och rengöras noggrant, dock fungerar golvbrunnarnas funktion.

Slutsats:

- Ytskikt och våtrumsmatta är föråldrad och i originalutförande sedan föreningen byggdes på 80 talet och bad & spa-avdelningen är i behov att renoveras men fungerar i nuläget utan bekymmer och utan några upptäckta fuktskador vid den okulära besiktningen som utförts. Bastu, utrustning och inventarier är av äldre modell men detta är mestadels av estetisk karaktär och berörs inte av besiktningen mer än att tidsåldern ska beaktas.



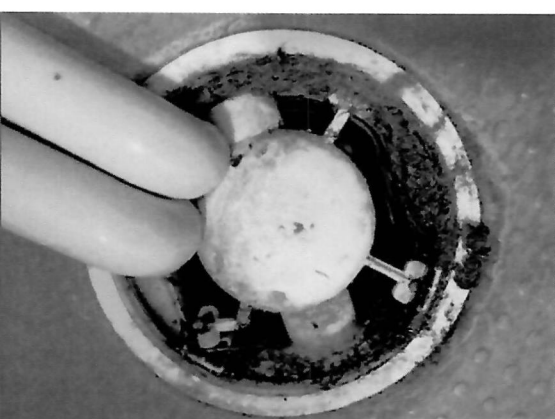
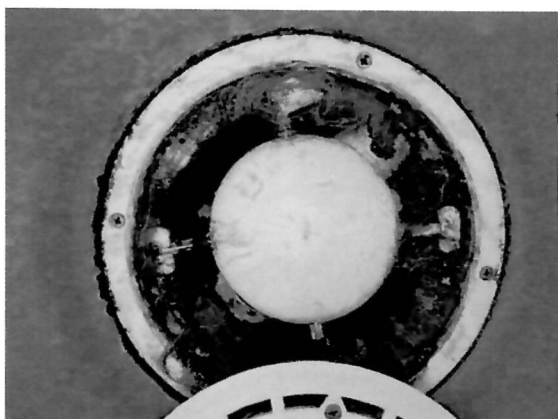


Anderssons Förvaltning i Hbg AB
Pistolgatan 2
254 66 HELSINGBORG

Telefon: 042-400 50 32
Internet: www.anderssonsforvaltning.se
E-post: info@anderssonsforvaltning.se

Org. Nr: 556873-7810
Bankgiro: 827-0738
Revisor: Mazars

Handwritten signature



Förvaltare/Besiktningsman
0705-744 250
jesper@anderssonsforvaltning.se

Anderssons Förvaltning i Hbg AB
Pistolgatan 2
254 66 HELSINGBORG

Telefon: 042-400 50 32
Internet: www.anderssonsforvaltning.se
E-post: info@anderssonsforvaltning.se

Org. Nr: 556873-7810
Bankgiro: 827-0738
Revisor: Mazars

[Handwritten signature]
RB



2023-06-13

Objekt: Bruksgatan 30, GAMLA TEATERN HELSINGBORG

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

Omfattning:

- Två stycken Reliningstekniker
- Rörsprayning av DN100, ca 6 meter
- Spolning av ledning.
- Fräsning av ledning.
- Filmning av ledning (före & efter)

Anbudssumma Skånes Relinings-service AB 26 450:- exklusive moms.

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

Anbudsunderlag

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

Förutsättningar

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

Utförande/metod

- Sprayrelinar ledningen ca 6 meter.
- Spolning av ledning före relining.
- Mekanisk rensning av ledning före relining.
- Filmning av ledning före & efter relining.

Berörda avloppsledningar

- Dokumenteras med tillhörande kontrollplaner efter rörfodring.



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

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

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

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

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

Garanti

- För entreprenaden gäller ABT 06

Övrigt

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

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

Med vänliga hälsningar
Skånes Relinings-service AB

.....
Joel Adenvall

