

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 16 september kl 18.30-20.30

Plats: Thaliasalen

Närvarande:

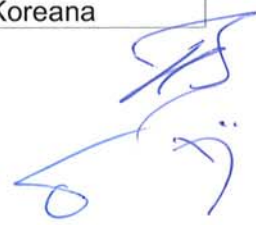
Margareta Freij Marchandise	röstberättigad
Richard Boman	röstberättigad
Tina Lagesten	röstberättigad
Kennarth Blomkvist	röstberättigad
Christer Toft	röstberättigad
My Ohlander	

Frånvarande: Mattias Nilsson

§ 84 Sammanträdets öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande välkomna kl 18.30
§ 85 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Kennarth Blomkvist.
§ 86 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 87 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 6/2015	Protokoll 6/2015 <u>79 Solceller</u> Richard uppdras att undersöka vidare angående installation av solceller. <u>79 Öresundskraft</u> Christer har varit i kontakt med Öresundskraft. De menade att det prisavtal vi har idag är det lägsta de kan erbjuda. Christer fick ett förslag på deras KombiEl som är en kombination av fast- och spotpris, vilket lämpar sig för kunder med en förbrukning på mer än 100 000 kWh. Då de rörlig pris är mer fördelaktigt för brf bestämde styrelsen att fortsätta med avtalet.



§ 88 Genomförda överlåtelse	Inga genomförda överlåtelse.
§ 89 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: Inga inkomna skrivelser Avgivna: Inga avgivna skrivelser
§ 90 Förvaltarrapport (bilaga 2)	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 91 Lånen, § 73	Föreningens har tre lån, där föreningen alltid har cirka en tredjedel på så kallad rörlig ränta, vilket i praktiken löper på tre månader, och två tredjedelar med fast ränta med olika bindningstid, så att de inte förfaller samma år. Efter granskning av BonNeas inhämtande av offerter från flertalet långivare, beslutade styrelsen att lånet som förfaller den 25 september och som har varit bundet sedan september 2010 till 3,80%, skall ligga kvar hos Swedbank på så kallade rörlig ränta. Föreningens lånebild ser således ut: 1. 8 430 000 (rörlig ränta löpande 3 månaders) 2. 8 549 000 (fast ränta t.o.m. 25 september, från 26 september rörlig ränta löpande 3 månaders) 3. 11 880 000 (fast ränta t.o.m. 25 januari 2018 på 2,84%) De två lånen med rörlig ränta hanteras i god tid före tre månaders utgången. Övrigt lån hanteras i samband med bindningstidens avslut.
§ 92 ÅF Consult's energioptimering, § 76 (bilaga 3, 4, 5)	Under våren 2015 har en inventering utförts av 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. Inventeringen visade på antal punkter där vidare utredning krävdes: • Låg verkningsgrad i den vätskekopplade återvinningen för VAA10 och VAA20 pga felberäkning av underleverantör till Povent. <i>Povent byter pump till rätt dimension innan den 1 oktober utan kostnad för föreningen.</i> • Ändra regleringen för tilluftstemperatur att reglera på frånluftstemperaturen. <i>Är åtgärdad</i> • Ekonomisk möjlighet att byta ventilationsaggregatet för lokalerna till ett modernt aggregat. <i>Offert har lämnats av Povent.</i> • Möjlighet att återvinna värme i frånluften från Koreana





Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 7
2015-09-16
Sid 3 (5)

	restaurangens aggregat. <i>Ingen större vinst går att inhämta med denna åtgärd.</i> • Kontrollera drifttider för Italyhouse egen installerade från-luftsfläkt. Fläkten ställs in förhand i köket i dag. För att säkerställa att fläkten inte lämnas på under natten kan en klockstyrd brytare installeras i trädgårdsförrådet. Klockan ställs då för fläktdrift i samråd med restaurangägaren. <i>Styrelsen godkände denna åtgärd och uppdrar åt Jesper att kontakta Italyhouse för vidare åtgärd.</i> • Balansering av flödet i radiatorkretsen kräver en ombyggnad av radiatorkopplet och injusteringsprotokoll finnes inte och åtgärden skulle bli relativt kostsam. <i>Rekommendationen är att avvakta full injustering och endast utföra mindre justeringar.</i> • Kontrollera att inga handdukstorkar är kopplade till varm-vattencirkulationen. Informera lägenhets innehavare att detta inte är tillåtet samt att flödet måste ställas in om handdukstork monteras på radiatorkretsen. <i>Information meddelas via Thalia Bulletin</i> MFM kontaktar Olof von Reis på ÅF för att arrangera ett möte för en närmare genomgång av utredningspunkterna i PM'et samt även ett möte med Lars Hansson på Bauer Watertechnology för information om Bauer's magnetiska vattenbehandling.												
§ 93 Underhållsplan 2015/2016 (bilaga 6)	Styrelsen granskade underhållsplanen för 2016 och godkände densamme. Större åtgärder under 2016: • Tre takterrasser lgh 45, 6 , 7 • Installation av nytt ventilationsaggregat till lokaler • Renovering av Thaliasviten, badrum samt hall. Kone har granskat hissarna och konstaterat att de är i gott skick och de rekommenderar följande åtgärder, vilka har inarbetats i underhållsplanen. <table><thead><tr><th><u>Åtgärd</u></th><th><u>inom år</u></th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>- Byte av hissmaskin</td><td>5 – 10 år</td><td>120 000:- ex.moms</td></tr><tr><td>- Elutrustning</td><td>10 – 15 år</td><td>400 000:- ex.moms</td></tr><tr><td>- Byte av armatur med lågenergi lysrör</td><td></td><td>3 000:- ex.moms</td></tr></tbody></table> Sedan tidigare har styrelsen beslutat att skjuta fram renoveringen av tvättstugan på Södra Strandgatan 19. Styrelsen beslutar att ytterligare skjuta fram den till 2018. Nästa underhållsplan ska enligt plan upphandlas 2018.	<u>Åtgärd</u>	<u>inom år</u>		- Byte av hissmaskin	5 – 10 år	120 000:- ex.moms	- Elutrustning	10 – 15 år	400 000:- ex.moms	- Byte av armatur med lågenergi lysrör		3 000:- ex.moms
<u>Åtgärd</u>	<u>inom år</u>												
- Byte av hissmaskin	5 – 10 år	120 000:- ex.moms											
- Elutrustning	10 – 15 år	400 000:- ex.moms											
- Byte av armatur med lågenergi lysrör		3 000:- ex.moms											



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 7
2015-09-16
Sid 4 (5)

§ 94 5 års budget, § 78 (bilaga 7)	Styrelsen genomgick den av Margareta utarbetade 5 års budgeten där en sänkning av avgifterna med 10% har inarbetats för år 2016/2017 och som kvarstår år 3-5. Föreningens räntekostnader har i femårsbudgeten beräknats med förbehåll för kommande höjningar. Styrelsen beslutade antaga 5 års budgeten.
§ 95 Prognos Resultat 2014/2015	Styrelsen beslutade att det goda resultatet, cirka 190 tkr enligt prognos utarbetad av BoNea, se bilaga 6 § 78 i protokoll nr 6, skall komma medlemmarna tillgodo. Detta sker genom att månadsavgiften för januari reduceras med hälften. Beslutet meddelas i Thalia Bulletin nummer 4, vilket inte är nästkommande nummer utan numret härefter.
§ 96 Nästa nummer av Thalia Bulletinen, § 80	Nästa nummer av Thalia Bulletinen beräknas utkomma i sep/oktober och då innehålla: • Talong gällande intresseanmällan för HLR-uttbildning • Information om boendeindikatorn – SBC godkännandet • Installation av droppslangar i rabatter på gården • Fem av åtta takterrasser är klara • Utbytt garageport • Ersättningskrav för ökade fjärrvärmekostnader pga underdimensionerade cirkulationspump • Styrelsen beslutade att datum för årstäman är den 1 december • Handukstorkar skall vara monterade på till radiatorkretsen
§ 97 Övriga frågor	På förekommen anledning, beslutade styrelsen att gästparkeringsplats A flyttas till en annan plats. Richard uppdras att finna medlem eller hyresgäst som har en mindre bil att byta plats med och att genomföra förändringen i samband med utgivande av nummer 4 av Thalia Bulletinen då information om det samma meddelas.
§ 98 Nästa sammanträde	Nästa möte onsdagen den 14 oktober 2015 kl 18.00 i Thaliasalen Ansvarig: Richard Boman
§ 99 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl 20.30



Protokoll nr 7
2015-09-16
Sid 5 (5)

Vid protokollet, sekreterare

Tina Lagesten

Styrelseordförande

Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot

Kennarth Blomkvist



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 7 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 16 september kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Richard Boman
Tina Lagesten
Kennarth Blomkvist
Christer Tofte
Mattias Nilsson
My Ohlander

Dagordning

- § 84 Sammanträdets öppnande
- § 85 Val av justerare
- § 86 Godkännande av dagordning
- § 87 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 6/2015
- § 88 Genomförda överlåtelser
- § 89 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 90 Förvaltarrapport, separat mail
- § 91 Lånen, § 73, se tidigare mail
- § 92 ÅF Consult's Energioptimering, § 76, se bifogat PM samt Offert
- § 93 Underhållsplan 2015/2016, se bifogat utkast
- § 94 5 års budget, se bifogat utkast, § 78
- § 95 Prognos Resultat 2014/2015, § 78 bilaga 6
- § 96 Nästa nummer av Thalia Bulletinen, § 80
- § 97 Övriga frågor
- § 98 Nästa sammanträde
- § 99 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise

Brf Gamla Teatern i Helsingborg Budget 2015.09.01 - 2019.08.31 - 5 år		Budget 150901-160831	Budget 1609-1708 10% sänkning av avgifterna	Budget 1609-1708	Budget 1709-1808	Budget 1809-1908
Konto	Benämning					
Rörelsens intäkter						
3013	Hyra lokaler, ej momspliktig	296 000	296 000	296 000	296 000	296 000
3014	Hyra garage, momsregistrerade	840 000	840 000	840 000	840 000	840 000
3015	Hyra garage, ej momsregistrerade	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000
3017	Hyra p-plats	0	0	0	0	0
3021	Årsavgift bostäder	2 600 000	2 340 000	2 340 000	2 340 000	2 340 000
3023	Årsavgift lokaler, ej momspliktig	284 000	255 600	255 600	255 600	255 600
Årsavgifter och hyror		4 360 000	4 071 600	4 071 600	4 071 600	4 071 600
3148	Tagg, mompliktig	0	0	0	0	0
3149	Tagg, ej mompliktig	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
3215	Bredband	300	300	300	300	300
3216	Gemensamhetslokal	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
3501	Fakturerade kostnader, mompliktig	0	0	0	0	0
3740	Öresavrundning	0	0	0	0	0
3917	Överlåtelseavgift	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
3918	Pantförskrivningsavgift	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
3990	Övr ersättn och intäkter	0	0	0	0	0
3992	Bastu, gym m.m	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter		12 800	12 800	12 800	12 800	12 800
Nettoomsättning		4 372 800	4 084 400	4 084 400	4 084 400	4 084 400
Fastighetskostnader						
Löpande underhåll		-400 000	-404 000	-408 040	-412 120	-416 242
Periodiskt underhåll		-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000
4801	Fastighetsskatt	-134 520	-134 520	-134 520	-134 520	-134 520
4802	Kommunal fastighetsavgift	-60 907	-60 907	-60 907	-60 907	-60 907
Fastighetsskatt/-avgift		-195 427	-195 427	-195 427	-195 427	-195 427
4120	Uh/Rep Lokaler	0	0			
4146	Uh/Rep Installationer hissar	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
4610	Ei	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
4620	Uppvärmning	-440 000	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000
4630	Vatten & avlopp	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
4640	Avfallshantering	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
4644	Snörenhållning	-20 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
4670	Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0	0	0	0
4671	Hissbesiktning	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
4680	Bevakningskostnader	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
4685	Larmkostnader	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
4710	Fastighetsförsäkring	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
4760	Kabel TV	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
4780	Fastighetsskötsel enligt avtal	-440 000	-444 400	-448 844	-453 332	-457 866
4781	Fastighetsskötsel utöver avtal	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
4783	Lokalvård enligt avtal	0	0	0	0	0
4784	Lokalvård utöver avtal	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
4787	Trädgårdsskötsel utöver avtal	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
4789	Systematiskt brandskyddsarbete	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Driftkostnader		-1 555 000	-1 499 400	-1 503 844	-1 508 332	-1 512 866
5410	Förbrukningsinventarier	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
5415	Dator, datorutrustning	0	0	0	0	0
5420	Programvaror	0	0	0	0	0
5460	Förbrukningsmaterial	0	0	0	0	0
5461	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
5462	Förbrukningsmaterial städ	0	0	0	0	0
5985	Hemsidor och övrig datareklam	-500	-500	-500	-500	-500
6061	Kreditupplysning	-200	-200	-200	-200	-200
6069	Övriga kreditförsäljningskostnader	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
6110	Kontorsmaterial	-500	-500	-500	-500	-500
6150	Trycksaker	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
6211	Fast telefoni	0	0	0	0	0
6212	Mobiltelefon	-500	-500	-500	-500	-500
6215	Telefon, hiss	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
6230	Bredband, egen lokal	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500
6250	Porto	0	0	0	0	0
6420	Extern revisor	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
6440	Årsredovisning	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
6450	Föreningsstämma	0	0	0	0	0
6465	Föreningsverksamhet	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000



Brf Gamla Teatern i Helsingborg
Budget 2015.09.01 - 2019.08.31 - 5 år

Konto	Benämning	Budget 150901-160831	Budget 1609-1708	Budget 1609-1708	Budget 1709-1808	Budget 1809-1908
6482	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
6483	Överåtelseavgift	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
6484	Pantsättningsavgift	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
6490	Övriga förvaltningskostnader	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
6565	Medlemskap i Branchorganisation	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
6570	Bankkostnader	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
6991	Övriga kostnader	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
6996	Aviavgift	0	0	0	0	0
6997	Bolagsverket	-700	-700	-700	-700	-700
Övriga kostnader		-141 900	-141 900	-141 900	-141 900	-141 900
7211	Styrelsearvode	-60 000	-60 600	-61 206	-61 818	-62 436
7215	Revisorer	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250
7216	Valberedning	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
7510	Sociala avgifter	-19 500	-19 695	-19 892	-20 091	-20 292
Arvoden/personalkostnader		-84 250	-85 045	-85 848	-86 659	-87 478
7821	Avskrivningar på byggnad	-397 164	-397 164	-397 164	-397 164	-397 164
Avskrivningar		-397 164	-397 164	-397 164	-397 164	-397 164
Summa fastighetskostnader		-3 398 741	-3 347 936	-3 357 223	-3 366 603	-3 376 077
Rörelseresultat		974 059	736 464	727 177	717 797	708 323
Resultat från finansiella poster						
8311	Ränteintäkter från bankkonto	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
8312	Ränteintäkt från bunden placering	0	0	0	0	0
8317	Ränteintäkter skattefria SKV	0	0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
8411	Räntekostnader, fastighetslån	-642 811	-560 505	-557 087	-583 666	-625 975
8423	Kostnadsränta SKV ej avdragsgill	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 811	-560 505	-557 087	-583 666	-625 975
Summa finansiella poster		-641 311	-559 005	-555 587	-582 166	-624 475
Resultat efter finansiella poster		332 747	177 458	171 590	135 631	83 848
Årets resultat		332 747	177 458	171 590	135 631	83 848
Avsättning till yttre fond*		-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000
lanspråkstagande ur yttre fond		625 000	625 000	625 000	625 000	625 000
Resultat efter fondavsättning		332 747	177 458	171 590	135 631	83 848
Överskottsmarginal(+)/höjningsbehov(-) av årsavgift		11,5%	6,8%	6,6%	5,2%	3,2%

* Använder avsättning/ till yttre fond enligt underhållsplan, 625.000:-/år samt ÅR

KASSAFLÖDESANALYS

Årets resultat	332 747	177 458	171 590	135 631	83 848
<i>Justeringar som ej påverkar kassaflödesanalysen</i>					
Avskrivningar	397 164	397 164	397 164	397 164	397 164
Periodiskt underhåll	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000
Beräknat kassaflöde	1 354 912	1 199 623	1 193 754	1 157 795	1 106 013
Avsättning till yttre fond	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000
JUSTERAT LIKVIDITESUNDERSKOTT/ÖVERSKOTT	729 912	574 623	568 754	532 795	481 013

Yttre fond IB*	3 557 705	3 557 705	3 557 705	3 557 705	3 557 705
Avsatt/disp enl ovan	0	0	0	0	0
Yttre fond UB	3 557 705	3 557 705	3 557 705	3 557 705	3 557 705

UNDERHÅLLSPÄN FÖR ETT - FEM ÅRS PERIOD

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

Objekt	Material/Konstr	Kontroll av... Åtgärd av ...	Inter- vall år	Åtgärd år	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	A-pris i tusenkr	2016	2017	2018	2019	2020	2021-36
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 Nedre del mot Södra Strandgatan P1	30	1987				35							40		550
	Fibercementskivor, lgh entréer	Målning	12	1987													20
	Betong, garage- infarter	Renovering av ramper															
Fönster och fönsterdörrar	Aluminium	Byte tätningssystem 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 Ej medtaget i Ingenia's rapport Räcke översyn		2008													100
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, ej 4 små							106	345	244	0	0	0	0		0
	Glasskjutpartier	Service 5 st glaspartier							25								
Stuprör, plåtslagning	Plåtsol	Målas	25	1987									50				

UNDERHÅLLSPLAN FÖR ETT - FEM ÅRS PERIOD

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	A-pris i tusenkr	2016	2017	2018	2019	2020	2021-36
Utomhusbelysning		Kontrolleras															
		Säkerhetsbelysning, svineri inkl i Elförbrukning		2012				43									
Installationer utomhus	Yttenväggsgaller	Kontrolleras, rengöres mellan															25
TAK																	
Yttertak	Takpannor betong	Komplettering/omläggning Fastsättning lösa pannor nr 19		2007													850
	Plåtbeslagning	Målning	15	2007				14									50
	Burspråk plåttak	Målning	15	2007											150		150
	Uppstigningsluckor	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	Plåtsol	Målning/lätning	25	2007				3						180			
Hänggrännor		Rensning					1						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															
Entrédörrar trapphus och butiker	Aluminium	Komplettering/lagning	15	1987													50
	Lås yttre skal	Komplettering		2007	82												
INSTALLATIONER/DRIFT																	

UNDERHÅLLSPLAN FÖR ETT - FEM ÅRS PERIOD

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										A-pris i tusenkr				2020 2021-36	
					2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019	2020	2021-36
Värmecentral Fjärrvärme	Pumpar, styr- och reglercentral	Utbyte cirkulationspump	18	2012			111													60
	Värmeväxlare	Utbyte/renovering	20																	200
	Stamledningar	Nya stamventiler samt injustering	45																	900
	Termostaventiler	Utbyte och injustering <i>Bytes efterhand</i>	25	1987																
	Energioptimering	AF Consult								77										
Ventilation	Energioptimering	Bauer										214								
	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 lokalerna							17		306									
EL-central		Utlökning Koreana							30	56 <i>Jethuv</i>										
	Kanaler	Rengöring och injustering <i>Rensad år 2003, 2014</i>	9	2000					93											250
	Lägenheter	Komplettering don		2009					30											
	OVK-besiktning		3	2012		8	14		145			80								300
		Utan anmärkning																		
Hiss	El-förbrukning	Nedsäckning av garagen, entréer, trapphus		2012			264													
	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

UNDERHÅLLSPLAN FÖR ETT - FEM ÅRS PERIOD

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	A-pris i tusenkr	2016	2017	2018	2019	2020	2021-36
	Varmvattensventil	Byte				11											
BIUTRYMMEN																	
Källare, UC, förråd, m.m.	Golv, väggar, tak	Målnig	18	1987												100	
Aktiviteten		lordningställande, 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 målnig 2012 nr 17, 2013 nr 30, 2014 nr 19	30	2012			205	259		230							
Thaliasalen	Golv, väggar, tak	Byte plastmattor och målnig inkl möbler															
Thaliasviten	Golv, väggar, tak	Målnig		2007							88						25
		Golv inkl gång ekparkett & golv toa															
Relaxrum	Golv, väggar, tak	Byte av plastmattor	24	1989													25
		Målnig	12	2004													
	Bastuaggregat	Byte elinstallation	25	1989							5						
Motionsrum	Golv, väggar, tak	Byte plastmattor	24	1987													12
		Målnig	12	2005													
Snickerboden		Verktygsvägg							4								
Soprum/Källsortering	Golv, väggar, tak	Målnig		2007												30	50
		Golv och väggar		2010													
		Ej medtaget i Ingenia's rapport															
Garage	Linjer	Målnig	12	1987									80				100
	Betongväggar sprickor och skador	Kontroll och lagning															
	Golv, väggar, tak	Rengöring/målnig	18	1987													125
		Undre garagets tak bättas efter sprickor år lagade P26															
	Golv övre garage	Läckage sprickor o rör § 126 p 1-2				29											
	Övre garage	Utökning övervakning															
	Övre garage	Golv och väggar entréen Prästgatan inkl spärrmålnig brandposter båda plan															
	Portar	Komplettering/byte	20												50	50	150

4 (5)

UNDERHÅLLSPLAN FÖR ETT - FEM ÅRS PERIOD

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	2011	2012	2013	2014	2015	A-pris i tusenkr				2020	2021-36
												Utfall	2016	2017	2018	2019	2020
												nedre garaget			1 st övre garaget		1 st övre
GÅRD				2005													5
	Oljeavskiljare	Rensning															
Gatsten	Sten	Komplettering/lagning	20	2012			7		116	49							50
Trappa	Belong	Komplettering/lagning	20	1987			20										50
		Markbeläggning framför grunden åtgärdas P6															
Planteringar		Komplettering/lagning		2012				8	27				0	30	30	30	100
Läckage från trappan i gården ned till garaget		enligt WSP's utredning § 126 p 3					57										
Muren runt uteplatsen vid fontänen		Komplettering/lagning P13, ny															150
Bevattningsanläggning		Utlökning droppslangar									48			20			
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	638	594	620	655	625	9821

5 (5)

Brf Gamla Teatern i Helsingborg
Södra Strandgatan 19
252 24 Helsingborg

GamlaTeatern@gmail.com

Landskrona den 8 september 2015

Er ref. Margareta Freij Margareta@mfconsult.se 0709-951 925

OFFERT LH150134

**Objekt: Fastighet THALIA 20, Brf Gamla Teatern, , 49 lägenheter med 4.414 kvm bostadsyta samt 19 lokaler med 2.783 kvm lokalyta, i sammanlagt 3 höghus och 1 låghusbyggnad och garage med byggår 1987, rörsystem för tappvatten från 1987, värmesystem från 1987.
Med adresser Södra Strandgatan 17-19, Bruksgatan 28-30**

Taxeringsvärde: byggnader 47.400.000 SEK

Med hänvisning till våra samtal har vi nöjet att offerera Bauers kemfria vattenbehandling Ert värmesystem och Ert tappvattensystem.

Värmesystem och tappvattensystem för 49 lägenheter och 19 lokaler

A. 1 st Bauer PipeJet-65F HST DN65, för värmesystem	83.390 SEK
B. 1 st Filterpaket Small 10" OT58 DN20, Inkl. vattenmätare + 6 st patroner	5.290 SEK
C. 1 st Bauer PipeJet-65F HST DN65, för tappvattensystem	83.390 SEK

För A gäller direkt-installation på röret, enl. bifogad ritning och bild i produktblad.

För B gäller installation över systemets pump, enl. bifogad ritning och bild i produktblad.

För C gäller installation efter vattenmätaren, enl. bifogad ritning och bild i produktblad.

Villkor

Offerten gäller fritt Järfälla exklusive moms och installation.

Betalningsvillkor 30 dagar netto. Leveranstid 1-3 arbetsveckor.

Vi stödjer och informerar av Er anlita installatör kostnadsfritt för att säkerställa installationen.

Bauerutrustningarna har 3 års garanti och har tillverkats i enlighet med standard ISO 9001.

Bauer vattenbehandlingsutrustning är en kemikaliefri behandlingsmetod och förutsätter att inga kemikalier finns eller tillsätts i vattensystemet för att säkerställa att bästa effekt uppnås.

Denna offert gäller i en månad räknat från offert dagen.

Med Vänlig Hälsning

Lars Hansson

Bauer Watertechnology AB

Tel: 0708 - 999 725

Epost: Lars.Hansson@Bauer-wt.com

Bauer Watertechnology PipeJet® kemikaliefria vattenbehandlingsapparat är ur energi-, drifts-, underhålls-, miljö-, hållbarhets- och investeringssynpunkt en kostnadseffektiv lösning för förlängd livslängd och optimal drift i vattensystem.

MED BEVISAD EFFEKT

Bauer Pipejet vattenbehandlingsapparat Bauer Watertechnology



Bauer Watertechnology har specialiserat sig på vattenbehandling utan kemikalier. Bauer Pipejet är en vattenbehandlingsapparat utan kemikalier som bevarar de ursprungliga, livsviktiga mineralerna i vattnet. Apparaten lämpar sig för tapp-, uppvärmnings-, kyl- och befuktningsvattensystem.

Apparaten består av en styrenhet, mikroprocessor, samt en behandlingsdel, rörspole, som ansluts till rörsystemet.

I slutna system tillkommer dessutom en separat filtrering.



Pipejet, styrenhet

FÖRDELARNA MED BAUER

Tappvatten

- Förhindrar att det uppstår kalk- och rostavlagringar
- Hindrar upplösning av metaller, t.ex. järn, koppar, zink osv.
- Förlänger rörledningarnas livslängd
- Förbättrar funktionen hos vattenarmaturer, t.ex. termostatkranar
- Sparar energi då värmemotstånd förblir fria från avlagringar
- Höjer vattnets kvalitet
- Underhållsfri

Värmesystem

- Reducerar korrosion i betydande omfattning
- Rengör systemet från avlagringar och hindrar uppkomsten av nya
- Hindrar upplösning av metaller, t.ex. järn, koppar, zink osv.
- Funktionsstörningar betingade av föroreningar, såsom onödiga felalarm, försvinner
- Förbättrar värmeöverföringsförmågan
- Håller värmeledande ytor rena
- Rent vatten har den bästa värmeöverföringsförmågan
- Termostater och ventiler som hängt upp sig blir rengjorda
- Miljövänlig, inga kemikalier som belastar naturen
- Möjliggör en anseelig energibesparing
- Lätt att använda, ingen arbetsam kontroll av kemikaliehalter eller årliga kemikaliepåfyllningar

Kylsystem

- Reducerar korrosion i betydande omfattning
- Hindrar upplösning av metaller, t.ex. järn, koppar, zink osv.
- Funktionsstörningar betingade av föroreningar, såsom onödiga felalarm, försvinner
- Avlägsnar existerande avlagringar och hindrar att det uppstår nya
- Förbättrar värmeöverföringsförmågan, rent vatten har den bästa värmeöverföringsförmågan
- Miljövänlig, inga kemikalier som belastar naturen
- Möjliggör en anseelig energibesparing
- Lätt att använda, ingen arbetsam kontroll av kemikaliehalter eller årliga kemikaliepåfyllningar

Befuktningssystem

- Hindrar igensättning av befuktningsmunstycken och rörledningar
- Minskar underhålls- och reparationskostnader
- Jämn och säker befuktning
- Evaporatorernas elektroder får en betydligt längre livslängd



PJ-32i HST DN32



PJ-40i HST DN40



PJ-50i HST DN50



PJ-50F HST DN50



PJ-65F HST DN65



PJ-80F HST DN80



PJ-100F HST DN100

Vattenbehandlingsprocessen

Det kraftiga magnetfält med alternerande frekvens som med hjälp av mikroprocessorn induceras i rörspolen utkristalliserar mineralerna i vattnet till mikroskopiskt små kristaller, som efter behandlingen inte fastnar i rörsystemet, värmeväxlare eller vattenarmaturer.

Tack vare behandlingen mjukas gamla avlagringar upp och börjar lossna några veckor efter det att apparaten har tagits i bruk. De avlagringar som försvinner kommer i form av mikroskopiskt små kristaller, som inte orsakar några smak- eller funktionsstörningar. De föroreningar som uppstår i slutna system tas bort med ett separat filter.

Med Bauer vattenbehandling uppnås betydande besparingar eftersom vattenarmaturerna och rördledningarna får en längre livslängd. Då avlagringarna i värmeväxlare och värmemotstånd



Galvaniserade kallvattenrör innan Bauer vattenbehandling har installerats

försvinner för gott sparar man också energi. I slutna värme- och kylsystem består avlagringarna i huvudsak av metaller som upplösts i systemen bl.a. på grund av syrets inverkan.



Samma galvaniserade kallvattenrör ca 16 månader efter installationen av Bauer.

Bauer-anläggningen är underhållsfri, den kräver inga uppmjukningssalter eftersom den är fri från kemikalier.

ANVÄNDNINGSOBJEKT

Bostadshus

- Hindrar att det uppstår rost- och kalkavlagringar i tappvattnet
- Skyddar värme- och kylsystem mot rost och andra avlagringar
- Avlägsnar redan existerande flödeshinder i rördledningarna

Industrin

- Skyddar värme- och kylsystem av alla storlekar mot avlagringar och korrosion
- Håller värmeöverföringsytor rena och fria från avlagringar och sparar på så sätt energi

Hotell/badinrättningar

- Minskar kemikaliekostnaderna
- Hindrar att det uppstår kalk- och rostavlagringar
- Minskar underhålls- och reparationskostnader för köksmaskiner
- Underlättar lokalvårdarnas arbete

Storkök

- Minskar underhålls- och driftkostnader eftersom köksmaskiner såsom kaffekokare, diskmaskiner, kombinationsugnar etc. förblir fria från avlagringar

Bryggerier

- Minskar mängden kemiska tillsatssämnen i såväl lutbad som andra tvättprocesser

Livsmedelsindustrin

- Minskar de avlagringar som orsakas av kalktvålar och salter
- Förbättrar vattnets kvalitet

Offentliga byggnader, sjukhus, skolor etc.

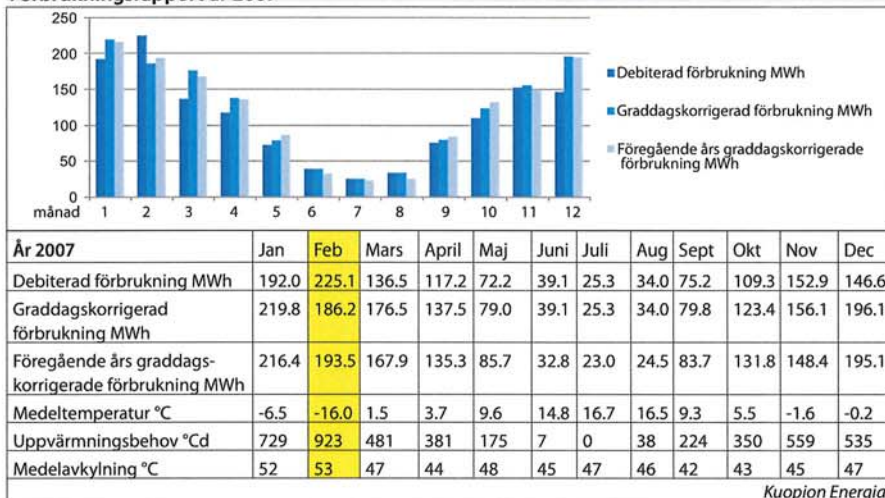
- Minskar uppkomsten av rost- och kalkavlagringar, avlägsnar existerande flödeshinder
- Förbättrar vattnets kvalitet
- Skyddar värme- och luftkonditioneringssystem utan kemikalier

Månadsbaserad förbrukningsrapport

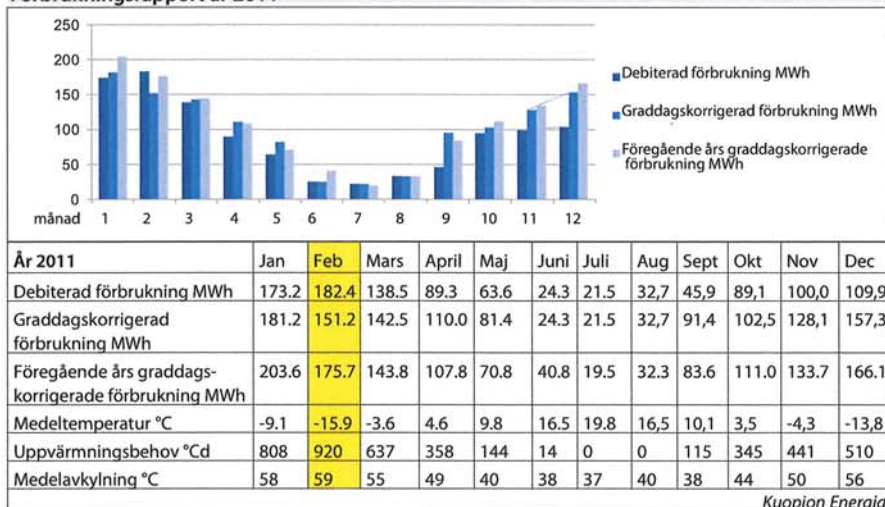
Fastighetsobjekt: Särkiniemi Haka

Lohkaretie 5, 70700 KUOPIO, FINLAND

Förbrukningsrapport år 2007



Förbrukningsrapport år 2011

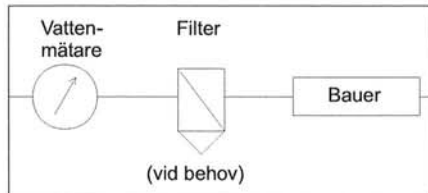


Jämförelse mellan februari 2007 och 2011. Dvs, utan Bauer 2007, och med Bauer installerat på våren 2011. Den debiterade förbrukningen sjönk med 42 MWh. Dvs, en sänkning av energibehovet med 19 %. Med 2011 års priser motsvarade det en besparing på 2 000 euro för februari månad. Avkylningen på fjärrvärmevernsen ökade med 6 grader C under perioden, dvs en förbättring på 11 %. Flödet fjärrvärmevatten mätt i kubikmeter minskade samtidigt från 3027 till 2603 m³, dvs en minskning med 11 %

Installationer

I tappvattensystem installeras Bauers vattenbehandlingsapparat i flödesriktningen efter vattenmätaren, före fördelningsröret. Rörspolen kan installeras på såväl ett lodrätt som vågrätt rör. Flödesriktningen i det inkommande vattnet till rörspolen saknar betydelse. Om man önskar skydda någon viss del av rörledningen eller någon apparatur, kan apparaten också installeras på dess inkommande ledning. Bauers vattenbehandlingsapparat får inte ha mindre diameter än systemets vattenmätare.

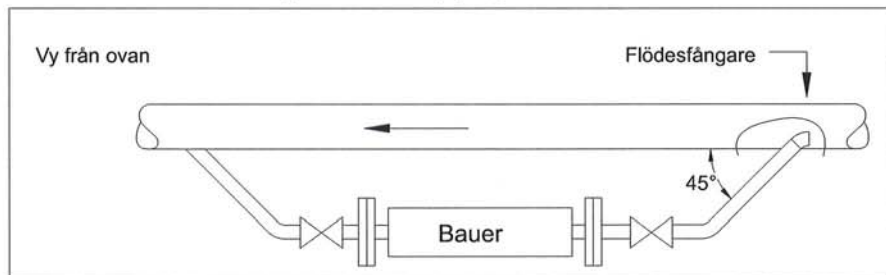
Tappvatteninstallation



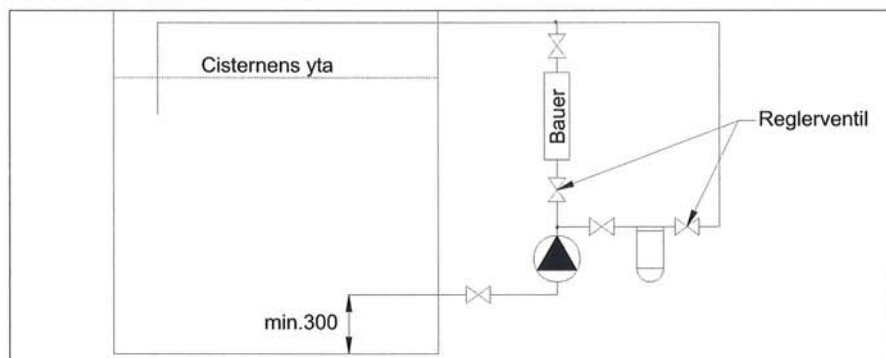
Installation i slutet (kyl- eller värme-) kretslopp

I ett slutet system installeras Bauers vattenbehandlingsapparat antingen direkt på röret (då rördimensionen tillåter, får inte pressas samman) som en del av rörledningsnätet eller som förbikopplingsinstallation på sidan av originalrörledningen (vid stora rördimensioner). I vågräta installationer installeras rörspolen alltid vid sidan av röret i samma höjd, inte på ovan- eller undersidan av röret. I förbikopplingsinstallationer skall man använda 45 graders vinklar eller reglerventiler för att garantera ett tillräckligt flöde. Cisterncirkulationsinstallation är också ett mycket väl fungerande alternativ. I slutna system skall man dessutom alltid använda särskild filtrering.

Installation i slutet kretslopp med förbikoppling



Cisterncirkulationsinstallation



Tekniska data

Rördimension, koppling	Vikt kg	Längd L mm
Pipejet		
PJ-32i HST DN 32 inngång PN16	4.0	390
PJ-40i HST DN 40 inngång PN16	5.0	390
PJ-50i HST DN 50 inngång PN16	8.0	410
PJ-50F HST DN 50 fläns PN16 DIN2642	11.0	440
PJ-65F HST DN 65 fläns PN16 DIN2642	12.0	410
PJ-80F HST DN 80 fläns PN16 DIN2642	16.0	440
PJ-100F HST DN 100 fläns PN16 DIN2642	17.0	440

Tryckklassen för alla Pipejet rörspolar är PN16 och rörmaterialet är syrebeständigt stål AISI 316. Maxtemperatur på det material som passerar genom rörspolen är 110 °C. Temperaturen där elektroniken är placerad är 0...40 °C. Inkapslingen av elektroniken IP65. Alla komponenter i apparaturen är tillverkade enligt standarden ISO 9001.

Installation i slutet kretslopp direkt på röret

1. Det bästa alternativet är installation direkt på röret.
2. I förbikopplingsinstallationer är det bästa alternativet installation i lodrätt rör.
3. I vågräta installationer skall man undvika att det uppstår slam- eller luftfickor. Installera alltid vid sidan av röret i en vågrätt dragning i samma höjd.
4. Rörets ändar fasas så att de passar till stamröret. På ingångssidan lämnas en liten flödesfångare eller så måste man använda en reglerventil för att säkerställa ett tillräckligt flöde.



Installation med förbikoppling



Installation direkt på röret

Filtrering

I kommunala tappvattensystem behövs det ytterst sällan extra filtrering i fastigheterna, för vattenverken ser till att halten av fasta partiklar i det utgående vattnet är låg. På ställen där det används mycket känsliga system eller instrument är det skäl att särskilt överväga behovet. I slutna system är vikten av filtrering desto större. Fastän inga utomstående föroreningar kan komma direkt in i ett slutet system, kan där finnas kvar rester från installationen och korrosions- och installationsrester som uppstår i dem exempelvis i samband med reparationer. Dessa föroreningar åstadkommer funktionsstörningar, ökar underhålls- och reparationskostnaderna samt förkortar systemens livslängd. Då det finns synliga föroreningar i systemet är situationen redan mycket allvarlig.

Förutom anskaffningen av filter är det viktigt att försäkra sig om att filtreringen fungerar. Mycket ofta gör en värmeväxlare tjänst som filter i systemet: den samlar in föroreningar, men är ett mycket dyrt filter. Filtren kompletterar Bauer-apparaternas resultat i slutna kretslopp.

Filtreringen dimensioneras enligt initialrenheten i systemet samt volymen. Vid filtreringen utnyttjas antingen den pump som finns i systemet eller en egen separat pump för filtret. Den vattenmätare som åtföljer de små filtren hjälper till vid inställningen av det optimala flödet samt vid underhållstillsynen.

De vanligaste filterbehållarna för användning i system under 10 m³:



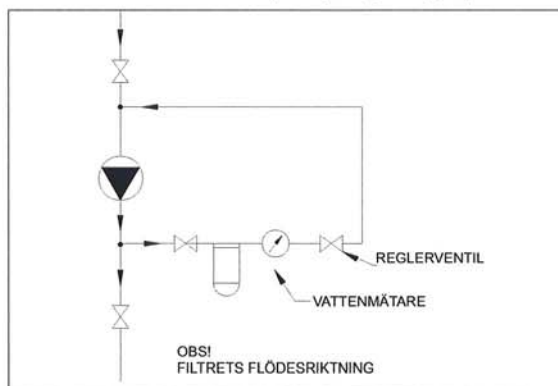
10" SMALL OT58BW

10" SMALL SS316BW

20" SMALL OT58BW

20" SMALL SS316BW

Installation av filtret över pumpen (exempel)



Mini 250 SS316



Filtrering över pumpen



Mini 250 SS316 med locket öppnat

De djupfiltrande Bauer-patronerna har utvecklats för kontinuerligt industriellt bruk. Bauer-patronerna har en utomordentlig förmåga att binda och behålla föroreningar. Utbytbara patroner garanterar effektiv renhet. Inget tvetydigt och tidskrävande tvättresultat. Då systemet blir renare minskar bytesfrekvensen.

Beställ tilläggsmaterial, visning, dimensioneringsanvisningar och tekniska data för filtren.

Rätt till ändringar förbehålles

IMPORT, FÖRSÄLJNING OCH SERVICE

Bauer Watertechnology AB
Box 243
177 24 JÄRFÄLLA
Tel + 46 (8) 580 380 66
info@bauer-wt.se
www.bauer-wt.com

bauer
watertechnology

Offert**Offertnr:1549**

Brf Gamla Teatern

Vår ref.

Roger Elovsson

Er ref.

Margareta Freij

Helsingborg

Datum:

150811

Anläggning: VÅA40

Vi har nöjet att inkomma med offert på byte av aggregat (VÅA40) som betjänar affärslokaler Bruksgatan. Ny styr av fabrikat BAS2 som kopplas samman med befintligt system. Uppgradering av befintliga duc:ar till senaste mjukvaruversion.

Ingår i offert:

1st	Envistar Home Flex-100 med motströmsväxlare & vattenburet värmebatteri
1st	BAS2 XE16-COM
1st	BAS2 E16
3st	BAS2 uppdatering mjukvara
5st	Temperaturgivare PT1000
2st	Flödesgivare
2st	Spjällställdon
1st	Demontering & bortforsling gammalt aggregat
1st	Montering nytt aggregat
1st	Inkoppling rör till nytt batteri
1st	Kablage & montage ny styr
1st	Ombyggnad befintligt apparatskåp
1st	Program & flödesbilder
1st	Inställning totalflöden

Pris exkl. moms.....235.000:-SEK**Ingår inte i offert:**

Injustering av luftmängder, endast återställande av totalflöde från aggregat
Ändring av brandfunktioner, funktioner som finns blir oförändrat

Leveransvillkor:

fritt

Leveranstid:

enligt överenskommelse

Betalningsvillkor:

per 30 dagar netto

Offertens giltighetstid:

60 dagar

Med vänlig hälsning

Povent AB

Roger Elovsson

P. Olssons Ventilations Service AB

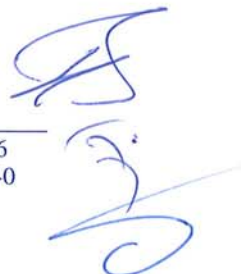
Innehar F-skattebevis

Kapplöpningsgatan 16
252 30 Helsingborg

Tele: 042-327773
E-post: info@povent.se

Reg.nr för moms
12- 556359-0560

Bankgiro: 5473-1666
Postgiro: 467 74 41-0





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
2015-06-23 reviderad -
Project ID
706603

PM utredningspunkter

Bakgrund

Under våren 2015 har en inventering utförts av 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. Inventeringen visade på antal punkter där vidare utredning krävdes:

- Låg verkningsgrad i den vätskekopplade återvinningen för VÅA10 och VÅA20
- Ändra regleringen för tilluftstemperatur att reglera på frånluftstemperaturen
- Ekonomisk möjlighet att byta ventilationsaggregatet för lokalerna till ett modernt aggregat
- Möjlighet att återvinna värme i frånluften från Thai-restaurangens aggregat.
- Kontrollera drifttider för Pizzerians egeninstallerade frånluftsfläkt.
- Balansering av flödet i radiatorkretsen. 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.

Nedan redovisas resultatet av ovan punkter.

Låg verkningsgrad för värmeåtervinning i luftbehandlingsaggregaten

De två luftbehandlingsaggregaten, VÅA10 och VÅA20, har ursprungligen varit utrustade med roterande växlarpaket. Problem med luktöverföring mellan till- och frånluft innebar att skifte till vätskekopplad återvinning var nödvändig. Luftbehandlingsaggregaten har ursprungligen levererats av IV Produkt AB i Växjö och installerats av Povent AB. Även den nya värmeåtervinningen har levererats av IV Produkt AB och installerats av Povent. Med denna leverans följde detaljerad information hur den vätskekopplade kretsen ska vara uppbyggd och kopplad. En underleverantör till Povent har monterat underdimensionerade pumpar vilket har resulterat i en låg återvinningsgrad, ca 30 % istället för den förväntade 55 %.

Vid ett möte mellan styrelsen och Povent, tar Povent på sig ansvaret för att felaktiga pumpar har monterats och kommer inom en snar framtid att ersätta pumparna med rätt dimensionerade pumpar. Detta ska vara utfört och driftsatt innan nästa värmesäsong, vilket normalt anses ha sin början den 1:a oktober.



Styrelsen kommer att kräva ersättning av Povent för de högre kostnader för uppvärmning som de underdimensionerade pumparna har orsakat.

Ändrad reglering av tilluftstemperatur

Idag regleras temperaturen på tilluften till lägenheterna till en fast temperatur. För att uppnå en snabbare reglering av lägenheternas rumstemperatur och därmed minskat värmebehov, ska regleringen nu styra tilluftstemperaturen med frånluftstemperaturen som referens. Vid ovan nämnda möte meddelade Povent att denna förändring kan göras till mindre kostnad. Styrelsen beställde arbetet muntlig.

Nytt luftbehandlingsaggregat för affärslokalerna

Befintligt aggregat är från 1980-talet och har nått sin ekonomiska livslängds slut. Fläktarna är av äldre typ och dagens fläktar är betydligt energieffektivare. Värmeåtervinningen sker med HeatPipes, vilket inte anses energieffektivt med dagens mått. Dessutom försämras verkningsgraden med tiden för denna typ av värmeåtervinning.

Kostnaden för demontering av befintligt aggregat och bortforsling samt installation av ett nytt aggregat uppgår till 235 kkr. Ett annuitetslån med 4 % ränta och 20 års löptid ger en årlig kapitalkostnad av 17 kkr. En analys visar en besparing med 15 kkr för minskade värme- och elkostnader vid en daglig drift 8:00...23:00. Med hänsyn till befintliga aggregatets ålder och den marginella årliga kostnadsökning det ger upphov till vid byte till nytt aggregat, rekommenderas ett byte.

Återvinning av värmeenergi i frånluftflöde från Thai-restaurang

Luftflödet från restaurangen är 0,6 m³/s och daglig drift 9:00...23:00. Hänsyn måste tas till att luften är fettbemängd. Nålfilter är utformade för att fungera bra i denna typ av miljö. Filtret behöver rengöras med jämna mellanrum för optimal prestanda.

En kostnadsindikering för installation av filter, och nödvändig kringutrustning, är 150 kkr. Värmeåtervinningen blir i storleksordningen 15 kkr per år. Med hänsyn tagen till att den årlig kapital- och servicekostnaden är i nivå med den inbesparad energikostnad, får man anse att denna investering är tveksam.

Styrning av frånluftsfläkt till Pizzerian

Fläkten, som är placerad i föreningens trädgårdsförråd på bakgården, styrs helt för hand av personalen i restaurangen. I restaurangens kök är placerat en styrning där fläktens varvtal väljs i steg från 0 till 5, där 0 är avstängd fläkt.

Om föreningen vill säkerställa att fläkten inte lämnas på under natten kan en klockstyrd brytare installeras i trädgårdsförrådet. Klockan ställs då för fläktdrift i samråd med restaurangägaren.

Balansering av flödet i radiatorsystemet

För att nå lägsta möjliga energianvändning i radiatorsystemet måste värmeförseln i byggnaden vara balanserad efter värmebehovet i olika delar av byggnaden. Platsbesök visar att det troligtvis krävs en ombyggnad av radiatorkopplet, se bilaga. Därtill går inte injusteringsprotokoll att finna. En fullständig injusterings blir därför relativt kostsam. Rekommenderat är att avvakta en full injusterings och endast utföra mindre justeringar allt eftersom de boende uppfattar lägenheten som kall.



Styrelsen bör informera de boende att handukstork måste vara kopplat till radiatorkretsen och att rätt flöde är ställt till denna. Handukstorkar ska absolut inte kopplas till varmvattenkretsen.

Bilaga; Inventering av radiatorsystemet

Byggnaden försörjs med fjärrvärme. Anslutning till fjärrvärmenät sker i fjärrvärmecentral. Via värmeväxlarpaket betjänas värmesekundär och radiatorerna i huset. Apparatskåp och styrning i undercentral är nyare.

Cirkulationspump på värmesekundär sida är nytt dubbel pump, Grundfos TPED series 2000.

Värmesekundärt rörstråk efter värmeväxlaren fortsätter i plan 1 och betjänar radiatorer via värmestammar uppåt i huset. På varje stam finns numrerade avstängnings och injusteringsventiler. Fabrikat på injusteringsventiler är TA-STAD (äldre, ca 30 år gamla).

Radiatorerna är kopplade via radiatorkoppel Epecon MAN. Detta radiatorkoppel var en unik lösning som Epecon gjorde tillsammans med Markaryds armatur(MMA) och sålde mellan 1984- 1992. Förinställningen sitter bakom huven i banjobulten.

I dags läge efter kontakt med båda företag vare sig Epecon eller MMA har ej kvar några förinställningsverktyg men det finns en förklaring samt diagram hur man kan utföra detta (bifogar dokument). Däremot kan man bygga om radiatorkopplet till modernt MMA Flex koppel. Man sparar radiatorfördelaren monterar i ny reglerdel samt ny anslutning mot radiatorn och sätter ny mutter kona mot fördelaren.

MMA har färdigt kitt till detta, då kan man förinställa radiatorn med MMA standard förinställningsverktyg FV5. Pris för detta ca 275 sek samt uppskattad tid för montering är ca 10 minuter per radiator (enligt MMA).

Befintliga termostater på radiatorventiler är nyare, också av fabrikat MMA typ MTW och kan återmonteras på nytt radiatorkoppel.

VS ritningar saknar flöde på värmestammar samt Kv-väde för injusterings av radiatorventiler. Om man vill injustera/balansera värmesystem krävs det beräkning av Kv-värde till radiatorventiler samt flöde till stamventiler.

Hittade ingen injusteringsprotokoll av värmesystem. Kanske finns informationer där?



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

UPPDATERAD INFÖR STYRELSEMÖTE DEN 16 SEPTEMBER 2015

Nya åtgärder

PARAGRAF/ AR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
§ 74 Status renovering av takterrasser	2015-08-05	Jesper uppdras att koordinera Lgh 45 renovering av terrassmed gällande nycklar och igångsättande. Lgh 6 renoveras med beräknad start den 1 oktober och lgh 7 renoveras till våren 2016.	Jesper	Pågår hos Jutaren
§ 81 Övriga frågor	2015-08-05	Föreningen behöver kontrollera om det förekommer vattenläckage från de mindre takterrasserna mot Prästgatan. Men då detta är kostsamt att hyra lift, föreslår styrelsen att följande görs samtidigt: • rensa alla takrännor, även rännorna mot gården på huskroppen mot Prästgatan • kontrollera mossangrepp på takplattorna och komma med förslag på åtgärd • kontrollera utsidan på fönster på hörnan Prästgatan Bruksgatan, lgh 10 • ta ner parabolsamt naturligtvis kontrollera evt vattenläckage från vattenläckage mot Prästgatan Styrelsen uppdrar åt Jesper att hyra lift samt att informera styrelsen om övrigt som upptäckes vid användandet av densamma.	Jesper	Möte har ägt rum med takspolarna och Wallins Lift, dem skulle återkomma med ev. möjlig lösning.
§ 35/2015	2015-03-04	Renovering av Thaliasvit, offert har lämnats till Christer Tofte	Jesper	Arbete beställt till v.41-42 av C Tofte

Pågående åtgärder

PARAGRAF/ AR	UPPDATER AT DATUM	ÅTGÄRD / KOMMENTAR	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
§ 129/2014	2014-10-22	PAC brickor Jesper uppdras att omkvittera samtliga PAC brickor och fjärr-öppnare. (denna punkt ser jag ingen vits med, stort administrativt arbete som endast kommer kosta pengar, förslagsvis tar man bort den)	Jesper	Avslutas

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

UPPDATERAD INFÖR STYRELSEMÖTE DEN 16 SEPTEMBER 2015



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Avslutade åtgärder

PARAGRAF/ ÅR	DATUM	ATGÄRD	ANSVARIG	AVSLUTAT DATUM
§ 35/2015	2015-03-04	Renovering av takterasser lgh 29 och 30	Jesper	Klart
§ 81 Övriga frågor	2015-08-05	Det förekommer att personer tar en genväg mellan pelare och P-plats 25 så att skrapmärken uppstått på Thomas Torounidis bil. För att förhindra detta avspärras genvägen genom att ett rep sättes upp mellan vägg och pelare.	Jesper	Klart
§ 60/2015	2015-03-04	Styrelsen beslutade anslå Diplomet i entréerna. Original uppsattes i Thaliasalen.	Jesper	Klart
§ 61/2015	2015-03-04	Kontakta Riksbyggen för bortforslan av de brandfarliga varor som förvaras i deras förråd eller installerar två olika skåp. Ett för brandfarliga gaser och aerosoler och ett för brandfarliga vara (vätskor). Jesper lämnat redgörelse från Anticimex till Margareta. Tina har talat med Riksbyggen, och kontrollerat att brandskåpen är på plats.	Jesper	Klart

[Handwritten signature]