

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern

Tid: 12 februari kl 18.25 – 20.45

Plats: Thaliasalen

Närvarande:	Margareta Freij	röstberättigad
	Richard Boman	röstberättigad
	Soraya Kabelele-Senya	röstberättigad
	Kent Andersen	röstberättigad
	Tina Lagesten	röstberättigad
	Olga Svensson	
	Mattias Nilsson	

§ 26 Sammanträdes öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij som hälsade de närvarande välkomna kl. 18.25
§ 27 Val av justeringsman	Till justeringsman, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Kent Andersen.
§ 28 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 29 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 2/2014	Protokoll nr 8/2013 <u>§ 86.2 Bristande underhåll på grannfastigheten</u> Då fastighetsägaren inte har vidtagit några åtgärder gällande grannfastigheten så kommer stadsbyggnadsnämnden hantera frågan på sitt sammanträde i mars. Nämnden kommer då att besluta om föreläggande med vite. <i>Kvarstår</i> <u>§ 87 OVK:n</u> Ej godkänd OVK för Koreana samt Italy House. <i>Kvarstår, se § 32 i dagens protokoll.</i> <u>§ 88 Hyreskontrakt övre garage.</u> <i>Kvarstår. Se § 35 i dagens protokoll.</i> <u>§ 89 Garantibyte av ventilation.</u> Bytet av aggregatet VÅA-10 vid Södra Strandgatan är genomfört och bytet av aggregat VÅA-20 vid Bruksgatan 30 genomförs vecka 3.

Ka SKS

	Margareta kontakter Povent för att kontrollera att åtgärd är vidtagen. <i>Kvarstår.</i> Protokoll nr 2/2014 <u>§17 Attestliggare</u> Vid kommande styrelsemöte ska samtliga ledamöter skriva under namnteckningsprov och signatur för firmatecknare. <i>Kvarstår.</i>
§ 30 Genomförda överlåtelser	Inga överlåtelser är genomförda under perioden.
§ 31 In och avgivna Skrivelser (bilaga 2, bilaga3)	Inkommande: • Bo Ojen, gällande fläkt och ej godkänd OVK. • Italy House, svar gällande ej godkänd OVK • Richard Boman, gällande köksrenovering. (ej bilagt protokoll. Ordförande har givit muntligt godkännande) Avgivna: • Italy House, gällande ej godkänd OVK (se fg. Protokoll) • Koreana, gällande ej godkänd OVK (se fg. Protokoll)
§ 32 OVK'n status	Anläggning hos Italy House samt Koreana, § 19/2014 Jesper har avgivit skrivelserna till Koreana samt Italy House och för en dialog med de båda restaurangerna gällande åtgärder. Peter Granath anlitas för att hjälpa till i dialogen som förs med de respektive verksamheternas ventilationsföretag. Föreningen kommer med hjälp av Jesper och Peter att begära anstånd från stadsbyggnadsnämnden (6 mån), för att få en rimlig tid att genomföra de åtgärder som krävs. Jesper ansvarar för hela hanteringen av OVK. Styrelsen poängterar vikten av att hanteringen dokumenteras skriftligt för framtida behov. Lägenheterna med en tvåa Åtgärder i Bo Ojens lägenhet kvarstår. Jesper och Peter har bokat ett möte med Bo den 13 februari för att gå igenom vilka åtgärder som krävs för en godkänd OVK. Hanteringen dokumenteras skriftligt av Jesper.

gus



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 3
2014-02-12
Sid 3 (4)

	Ombesiktning Ombesiktning av lägenheterna kommer att ske så snart åtgärder i samtliga lägenheter är klara (mitten på februari). Ombesiktning av restaurangerna sker då åtgärderna är klara. Jesper ansvarar för att båda ombesiktningarna blir genomförda.
§33 Förvaltarens åtgärdsplan (bilaga 4)	Styrelsen gick igenom fastighetsförvaltarens åtgärdsplan. Tvättstuga Bruksgatan 28 Rickard tar kontakt med Jesper gällande den nyrenoverade tvättstugan på Bruksgatan 28. "Luddlådans" kapacitet behöver kontrolleras och vasken mellan maskinerna behöver åtgärdas. Systematiskt brandskyddsarbete – Upphandling Anticimex har kommit in med en offert gällande brandskydd. Styrelsen beslutar att gå vidare med inkommen offert. Jesper får i uppdrag att gå vidare med denna upphandling snarast möjligt.
§34 Omläggning av Lån samt evt amortering	Föreningens har tre lån varav två har bindningstid som går under 2014. 1. 9 430 000 (rörlig ränta t.o.m. 28 april) 2. 12 880 000 (fast ränta t.o.m. 25 mars) 3. 8 549 000 28 augusti 2015 (fast ränta t.o.m. 28 augusti) Styrelsen beslutade att kontakta flera banker och se vad vi kan få för ränta på lån nr 1 och 2. Kent ansvarar för att ta in offerter från flera olika banker och delge övriga i styrelsen. Margareta redogjorde kort för föreningens ekonomi och påtalade att föreningen inte amorterar i dagsläget. Då föreningens goda likviditet möjliggör amortering beslutade styrelsen att amortera 1 000 000 på lån nr 1 under 2014.
§ 35 Hyreskontrakt övre garaget, § 88/2013	Hyreskontraktet med Helsingborgs stad gällande övre garaget går ut 2014. Ett nytt avtal tas fram och skickas till Helsingborgs stad med följande villkorsändringar: • Avtalet förlängs med 5 år och kommer under denna tid indexregleras. • I avtalet ingår endast elkostnader för allmänbelysning. Hyresgästen äger inte rätt att använda eluttagen i garaget. • 1 garageplats ska hyras ut till en medlem i bostadsrättsföre-

ka
sus

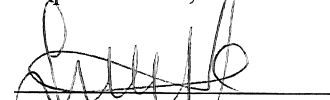


Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 3
2014-02-12
Sid 4 (4)

	ningen för 750kr/mån. • Priset justeras. 44 platser 1440: - exkl. moms. En plats 750: - exkl. moms. Margareta skickar ut reviderat kontrakt via e-post till samtliga i styrelsen innan det skickas till hyresgästen.
§ 36 Nästa nummer av Thalia Bulletinen	Nästa bulletin skickas ut i februari. Aktuella ämnen: - Presentation av styrelsen. - Renovering av tvättstuga, Bruksgatan 30. - Rensning av cyklar i förrådet. - Möt din styrelse 26 april.
§ 37 Övriga frågor	Inga övriga frågor.
§ 38 Nästa sammanträde	Onsdagen den 26 mars 2014 klockan 18.00 i Thaliasalen. Ansvarig: Kent Andersen
§ 25 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet klockan 20.45

Vid protokollet, sekreterare


Soraya Kabelele-Senya

Styrelseordförande


Margareta Freij

Justerande styrelseledamot


Kent Andersen



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 3 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Bilaga 1

Styrelsemöte 2014-02-12

Sid 1 (1)

Datum: Onsdag den 12 februari kl 18.00

Plats: Thaliasalen

Kallade: Margareta Freij
Richard Boman
Soraya Kabelele-Senya
Tina Lagesten
Kent Andersen
Olga Svensson
Mattias Nilsson

Dagordning

- § 26 Sammanträdets öppnande
- § 27 Val av justeringsman
- § 28 Godkännande av dagordning
- § 29 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 2/2014
- § 30 Genomförda överlåtelse
- § 31 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 32 OVK'n status
 - anläggningen hos Italy House samt Koreana, § 19/2014
 - lägenheterna med en tvåa
 - ombesiktning
- § 33 Förvaltarens åtgärdsplan
- § 34 Omläggning av lån samt evt amortering
- § 35 Hyreskontrakt övre garaget, § 88/2013
- § 36 Nästa nummer av Thalia Bulletinen
- § 37 Övriga frågor
- § 38 Nästa sammanträde
- § 39 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij

Angående genomför OVK.

Er skrivelse daterad 2014-01-09 har överlämnats av Jesper Andersson vid besök
2014-01-27

I första hand vill jag få del av protokollet från OVK-besiktningen som visar vilka fel och brister som finns i ventilationsanläggningen. Vid tidigare kontroller har inga anmärkningar påtalats och därför kommer beskedet mycket överraskande detta gäller även offerten från Povent AB på 460.000 kronor exkl. moms.

Den tidsram som Ni angett är med hänsyn till omständigheterna orimlig och jag hemställer om uppskov i 3 månader för att kunna vidtaga de åtgärder som erfordras.

Vill även påpeka att vår ventilation har varit godkänd varje år de senaste 7 åren. De har genomgått kontroller varje år och vi har blivit godkända. De kontroller som de gjort är sotning, rensning, besiktning, brandkontroll och annat. Detta genomfördes utav SIMAB, det är dem som tar hand om alla restauranger i Helsingborg. Jag har även skickat med några paper på deras kontroll och godkännande. Den ventilationen som vi använder idag har från början blivit godkänd från er, har skickat med bilaga på godkännandet. Gert Persson från styrelsen var vår konsult som visade hur vi skulle gå tillväga för att bygga ventilationen. De som ni anser borde åtgärdas kommer vi isåfall att anlita den firman som byggde ventilationen sist och det är **HELSINGBORG VENT & STYRTEKNIK AB** Gvarörgatan 23, 25360 Ramlösa. Telefon nummer 042-293430, mobilnummer 0709221349.

Har ni fler frågor eller funderingar är ni välkomna att kontakt mig på nummer 042-245600.

Med vänlig hälsning

Samir R

2014-01-30
Robert Sams

SMS



SIMAB
Sotarhuset
Vevaxelgatan 28
212 41 Malmö

0730711785

Brandskyddskontroll

1 of 1

Vid kontroll av brandskyddet enligt 3:e kapitlet 4 § lagen (2003:776) om skydd mot olyckor

Datum
2012-05-30

Dianummer:
508666,050 — 44892 — 1

Utförd av

SIMAB
Sotarhuset
Vevaxelgatan 28
212 41 Malmö
040-59 02 80

KOPIA

Adressat

Italy Espresso House

Bilaga 3
Styrelsemöte 2014-02-12

Sid 2 (6)

Bruksgatan 30
25223 Helsingborg

Fastighet

Fastighetsbeteckning	Agare	Brukare/innehavare
	BRF Gamla Teatern	ITALY ESPRESSO HOUSE
Fastighetsadress		
BRUKSGATAN 30	Bruksgatan 30	BRUKSGATAN 30
Kontrolldatum	Kontroll utförd av	252 23 HELSINGBORG
2012-05-29	Håkan Jogmark	

Kontrollobjekt

Imkanal		Kanaltyp	
Verksamhet	Uttömning	Plåt	
Matlagning	Separat	Senast sålad	
Kontrollfrist	Våning	Placering	2011-06-01
	Bottenvåningen	Kök	
Fettavskiljare			
Metallfilter			

Kontrollmetod/er

Kontrollmetod * ☒ Okulär kontroll ☐ Täthetsprovning ☐ Temperaturmätning ☐ Tryckmätning ☐ Annat

Noteringar

Vid brandskyddskontroll framkom inga anmärkningar

Förklaringar till ovanstående eventuella positioner.

1.00 Imkana	2.00 Tak & uppställning	3.00 Driftunderhall	4.00 Övrigt			
1.10 Avstånd till brännbart	2.10 Tillträde till tak	3.10 Underhållsrutiner	4.10 Övrigt			
1.20 Luckor	2.20 Tillträde till imkanal	3.20 Restprodukter				
1.30 Brandteknisk klass	2.30 Tillträde till fläkttrum	3.30 Medgivande om egens				
1.40 Avskiljare	2.40 Takbeläggning	3.40 Övrigt				
1.50 Reglerutrustning	2.50 Arbetsplan					
1.60 Automatisk släckutrust	2.60 Övrigt					
1.70 Brandspjäll						
1.80 Sotbeläggning						
1.90 Övrigt						

* Brandskyddskontrollen har utförts i enlighet med Räddningsverkets föreskrifter och allmänna råd (SRVFS2005:9) rörande brandskyddskontrollen, vilken innebär att anläggningen huvudsakligen kontrolleras okulärt. Vid misstanke om felaktighet som inte kunnat konstaterats okulärt kan särskild kontroll, innefattande mätning/provning, behöva utföras. Resultatet från en sådan särskild kontroll redovisas separat.

** Förklaring till positionsnummer framgår av tabellen nedest på sidan.

***1 = Ni anmodas att snarast åtgärda avvikelser.

2 = Särskilt föreläggande om åtgärd kommer att utfärdas.

ha
sus



SIMAB
Sotarhuset
Vevaxelgatan 28
212 41 Malmö

Sotningsrapport

1 av 1

Datum 06-01
2011-05-03

Diariumnummer
508666,050 — 302355

Utfärdare
SIMAB
Sotarhuset
Vevaxelgatan 28
212 41 Malmö
040-59 02 80

Adressat
ITALY ESPRESSO HC
BRUKSGATAN 30
252 23 HELSINGBORG

Bilaga 3
Styrelsemöte 2014-02-12
Sid 3 (6)

Fastighet

Fastighetsbeteckning	Ägare	Brukare/innehavare
Fastighetsadress	ITALY ESPRESSO HOUSE	ITALY ESPRESSO HOUSE
Byggnadsbeskrivning	BRUKSGATAN 30	BRUKSGATAN 30
Restaurang	252 23 HELSINGBORG	252 23 HELSINGBORG
Arbetet utfört	Utfört av	
2011-04-29	Skorstensfejare Sven, Rolf	

Objekt

Imkanal fabrikat/modell	Typ av ventilation	Inst år	Kanaltyp
-------------------------	--------------------	---------	----------

Skorstensfejare	Underskrift			
Sven, Rolf				
Besöksadress	Telefon	PostGiro	Organisationsnummer	Skattsedel
Sotarhuset, Vevaxelg 28, Malmö	040-59 02 80	493 79 01-9	556474-1519	F-skatt SE556474151901
Telefontid	Fax	BankGiro	e-post	
Mån-fred 7.30-16.30	040-59 02 86	5093-5756	sot@simab.se	



SIMAB
Russgatan 3
212 35 Malmö

Protokoll

Besiktning

Italy Espresso House
Bruksgatan 30
252 23 Helsingborg

Bilaga 3
Styrelsemöte 2014-02-12
Sid 4 (6)

Förhållanden vid besiktning

Kommun
Helsingborg

Datum: 2007-10-01
Region: Östra Skåne Diakon OB07-1006

Förhållanden vid besiktning

Bruksgatan 30

Träskärs byggnadsverksamhet
Kaffe Hus

Kopia till ☐ Byggnadsnämnd ☐ Räddningstjänst ☐ Annan

Objekt:

Ventilation

Kontroll av ventilation
☐ Finns ☐ Finns ej

Objekt:

kök

Spridningsförmåga i förhållande till
☐ normal täthet ☐ ej normal täthet

Kontroll av täthet

Spiro

Var

bv

Objekt:

130mm-200mm

Skall utgått från de tekniska bestämmelserna för ventilation
☐ Förmärktes ej ☐ Förmärktes

Täthet

130mm-200mm

Täthetskontroll

☒ Utan erinran ☐ Med erinran

Spridningsförmåga

☐ Nybyggnad ☒ Ändring

Utfattande

Besiktningen avseende ventilation (imkanal) som betjänar pizzaugn.

Kontrollen avseende anmärkningar från föregående protokoll OB07-0945/ utan anmärkning.

Besiktningen har utförts

☒ utan erinran

☐ med erinran

Kontrollant

Ola Brink

Underskrift

Ola Brink

l
sue

Samir Radoncic
Espresso House
Bruksgatan 30
252 23 Helsingborg

Helsingborg 2006-12-11

Bilaga 3
Styrelsemöte 2014-02-12
Sid 5 (6)

Svar på din skrivelse avseende ombyggnad av ventilationssystemet vid Espresso House Bruksgatan 30.

Styrelsen har beslutat att ställa sig positiv till din skrivelse avseende ombyggnad av ventilationssystemet vid Espresso House Bruksgatan 30. Installationen får ske enligt bifogat förslag med den ändringen att ventilationskanalen inte får dras på fasaden utan skall dras i ledningsschack. Gert Persson ifrån styrelsen har ansvaret att anvisa.

Med vänlig hälsning



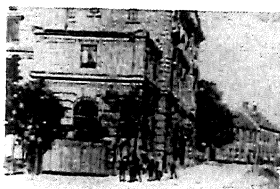
Mats Assarsson

Ordförande

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Helsingborgshus nr 34





Brf Gamla Teatern
i Helsingborg

2007-01-27

Sid 1 (1)

Bilaga 3

Styrelsemöte 2014-02-12

Sid 6 (6)

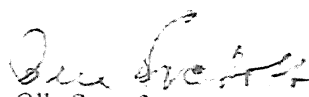
Samir Radoncic
Bruksgatan 30
252 23 Helsingborg

Utdrag ur styrelseprotokoll nr 3.

Vid mötet 2007-01-15 beslutade styrelsen enligt protokollsutdraget nedan.

§ 33 Genomgång av föregående protokoll	§ 19 a) <i>Från Samir Radoncic: Ombyggnad av ventilationssystem (skrivelsen bifogas). Efter diskussion beslutade styrelsen att installationen får ske enligt förslag med den ändringen att ventilationskanalen inte får dras på fasaden utan skall dras i ledningsschakt som Gert Persson anvisar</i> Efter kontakt med Samir Radoncic och hans konsult föreslog Gert Persson att frånluftskanalen i stället dras genom övre garageplanet upp genom Aktiviteten och upp längs väggen på radhussidan. Styrelsen beslutar enligt förslaget. Gert Persson meddelar Samir Radoncic beslutet.
---	--

För styrelsen


Olle Svetoft
Sekreterare

Adress	Telefon	E-mail
Brf Gamla Teatern i Helsingborg	042-33 32 03	mats.assarsson@maxn.se
c/o Mats Assarsson	Mobiltelefon	Hemsida
Södra Strandgatan 19	070-926 62 43	www.gamla.teatern.sbc.se
252 24 Helsingborg	Organisationsnummer	Bankgiro
	716407-0786	5284-6706

ks



Bilaga 4
Styrelsemöte 2014-02-12
Sid 1 (2)

Fastighetsförvaltarens åtgärdsplan Brf Gamla Teatern		2014-02-12	
§ 86.2	Angränsande fasad vittrar Jesper har haft ett möte på innergården med stadsbyggnadskontoret och deras representant Anders Lundh. Det som kommer hända nu är att grannfastigheten Thalia 21 och SEM System kommer få en entré om krav på åtgärd med vitesbelägg om det inte utförs inom utsatt tid. Jesper har bett om en kopia på skrivelsen från Stadsbyggnadskontoret, vilken kommer att vidarebefordras till styrelsen.	Kommentarer Pågår. Nytt utskick är gjort från Stadsbyggnadskontoret, denna gång till rätt mottagare. Utskicket är gjort men inget svar är inkommit till Stadsbyggnadskontoret enligt Anders Lundh som handhar ärendet. Nästa steg är att nu skicka iväg ärendet till nämnden med ett föreläggande som följd. Förvaltningen har bett Anders att skicka kopior på brev som skickas iväg så vi kan följa ärendet.	
§ 101.1	Läckage takterrasser Vad gäller problemen med fukt och vattenskador som uppträder runt våra takterrasser får Jesper i uppdrag av styrelsen att starta om projektet från början. De åtgärder som har påbörjats tidigare i ärendet har inte slutförts och det råder total brist på tidigare dokumentation gör att det är omöjligt att fortsätta där det tidigare slutat.	Problem har hittat och åtgärdsats och prisuppgifter från förvaltaren har getts 85 000 kr exklusive moms. En terrass har åtgärdats och övriga läggs in i underhållsplanen efter prioritet. Styrelsen uppdrar åt förvaltaren att prioritera efter vilket behov som finns.	
§ 87	Ej godkänd OVK Brev är sänt den 9/1 angående åtgärden som krävs för en godkänd OVK		
	Koreana: Jesper har talat med Tina på Koreana. Vi inväntar svar från henne hur de vill göra med kostnaden. Hon hade också några frågor gällande den senaste OVKn och har varit i kontakt med Bravida. Jesper håller kontakten med henne.	Pågår	
	Italy House: Samir var bortrest och fick information först den 27 januari. Han har skickat en skrivelse till styrelsen. Han säger att anläggningen varit godkänd innan, men enligt Peter Granath verkar fallet inte vara så.	Pågår	
	Förslaget är att Jesper och Peter träffar Samir och Samirs ventilationsfirma och pratar igenom vilka åtgärder som behöver göras. Detta möte protokollförs.		
	Bo Ojen: Bo har mailat styrelsen som vill ha svar på varför den molordrivna spiskåpan ej är godkänd då den tidigare varit delta. Jesper har bokat ett möte med Bo den 13 februari för att på plats gå igenom vilken åtgärd som ska genomföras.	Pågår	
	Peter kommer att närvara vid detta möte som Brf's ventilations konsult. Med anledning av detta så talar Jesper med Peter så att ombesiktningen skjuts till media av februari		
§ 88	Hyseskontrakt övre garage, hanteras på nästa möte den 12/2-2014	Pågår	
§ 89	Byte av aggregat VÅA-20 vid bruksgatan genomförs v3.	Pågår	
	Enligt Underhållsplanen		
	Framförda synpunkter från Rickard om tvättstugan	Jesper och Richard har träffats och gått igenom synpunkterna som fanns. Richard skulle ta upp någon sak igen med styrelsen ex vasken och ev placering och därefter återkomma till Jesper	
		Tvättstugans kostnad är nu summerad, den slutade på 245'kr, där var en hel del merjobb med tvättstuga, golvet fick blias upp och fick flytas med 40 säckar fiberförstärkt spackel, nya arbetsbrytare och armaturer uppsatta mm.	
	Övrigt		

8/25

[illegible]

ku
828

