



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE BRF ÅLLEBERGSHÖJDEN 9 2019

Org. nr. 769601-1621

Verksamhetsåret 2019-01-01 t.o.m. 2019-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Allebergshöjden 9, med säte i Bromma, avger härmed följande berättelse för verksamhetsåret 2019

## Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av Ållebergshöjden 9, som inrymmer 12 bostadsrätter. Adresser är Mössebergsvägen 18 resp. 20, 167 43 Bromma

## Lägenhetsöverlåtelse

Nya medlemmar i Brf Ållebergshöjden 9, under 2019 är:

Thérèse Magnusson	lägenhet 1201, Mössebergsvägen 20
Teddy Alexander	lägenhet 1002, Mössebergsvägen 20

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 27 maj 2019 bestått av följande personer:

Ordförande:	Marthine Elfvin
Kassör:	Tommy Modén
Sekreterare:	Thérèse Magnusson
Ledamot:	Kennet Obäck
Ledamot:	Daniel Remnert
Ledamot:	Sebastian Riesterer

## Möten

Under verksamhetsåret 2019 har styrelsen haft 3 protokollförda styrelsemöten.

Efter verksamhetsåret har styrelsen haft 3 protokollförda styrelsemöten.

## Händelser under och efter verksamhetsåret

### Reparationer och underhåll under verksamhetsåret

- **Reparation efter vattenläcka**

En vattenläcka upptäcktes 2019-04-07 i tvättstugan. Vatten droppade från taket. Ovanför tvättstugan ligger "gamla" köket i LGH 1002, nr 20.

Kortfattad beskrivning av skeende och åtgärder:

2019-04-07: Tillkallade jourmontör från Securitas som stängde av värmestammen i tvättstuga.

2019-04-08: Kontakta försäkringsbolag, Länsförsäkringar, och anmäler fuktskada.

Uppmanas att göra fuktmätning för att fastställa skadeorsak.

2019-04-09: Tillkallar fuktmätningens företag Ovento (ett av flera företag rekommenderade av Länsförsäkringar). Mätning görs i LGH 1002, nr 20, "gamla" köket, genom att borra hål och undersöka i borrhålen med fuktprob. Även mätning i tvättstugan.

2019-04-11: Vatten börjar sippra fram igen. Ny kontakt med Securitas Jourmontör.

Slutsats: Läckan fotsätter trots stängd värmestam som antogs vara orsak till läckan. Vi behöver tillkalla rörmontör för att undersöka under golvet i "gamla" köket, LGH 1002.

2019-04-17: Tillkallade Vällingby Rör & Sjö AB för att undersöka under golvet i "gamla" köket. När ett par brädor rivits bort kunde konstateras att läckan kommer från stickledningen i

”gamla” köket till stammen. Avloppet proppades och köksstammen rensades.

2019-04-23: I fuktrapporten från Ovento konstaterades hög fuktindikering på golv, väggar och tak i tvättstugan (exakt var har varit tydligt för de boende) samt under golv i ”gamla” köket i LGH 1002, nr 20, hög fuktighet i bjälklagsfyllning.

Åtgärdsförslag från Ovento:

LGH 1002: Golvet rivs ut. Sedan ny fuktmätning innan återställning.

Tvättstuga: Fläckar på vägg och i tak skrapas/slipas från färg.

Ytskikt på fläck på golvet rivs bort.

Avfuktning görs sedan.

Ny fuktmätning innan återställning.

Som entreprenör anlätades Ekerö Bygg & Entreprenad AB (en av flera entreprenörer som rekommenderades av Länsförsäkringar) och de genomförde de åtgärdsförslag som Ovento rekommenderat.

Vid ny fuktmätning 2019-06-17 konstaterades att både LGH 1002 och tvättstugan var avfuktade.

Utöver de fuktskador som observerats i LGH 1002 och tvättstugan fanns fuktfläckar på fasaden utanför tvättstugan. I samråd med Ovento och Ekerö Bygg beslöts att dessa fläckar skulle lämnas för att självtorka under sommaren, men hållas under uppsikt under hösten då risk för frysning och sprickbildning fanns inför vintern. Om de inte torkar självmant vidtas åtgärder.

Ekerö Bygg genomförde mellan 2019-04-17 – 2019-08-14 reparation enligt det åtgärdsförslag som Ovento lämnat. Beträffande arbete i tvättstuga samt arbete i LGH 1002 under golv är det föreningens ansvar medan återställning av ytskiktet i LGH 1002 bekostas av bostadsrätts-havaren.

2019-08-14 fick Brf en lista på hur kostnaderna fördelats mellan entreprenören Ekerö Bygg och Brf. Totala kostnaden för skadan blev 59 879, 79 kr för arbete utfört av Ekerö Bygg.

Kostnaden för Brf: 23 200 kr (självriskan)

Utöver detta hade Brf kostnader för entreprenörer som vi anlätade direkt, delvis för att det skulle ske snabbt (Securitas fastighetsjour 2 ggr, Vällingby Rör & Sjö) och delvis för att vid fuktskada måste skadeorsaken fastställas och godkännas (Ovento 3 ggr).

Totala kostnaden för detta blev 39 110 kr, men hela beloppet har godkänts och återbetalats till Brf från Länsförsäkringar.

2019-10-09 konstaterade Ovento att fuktfläckarna på fasaden var kvar och fukt uppmättes i fasaden. Avfuktning skedde fram till 2019-11-11 då ny mätning gjordes med godkända fuktnivåer. Vi kontaktade Ekerö Bygg om att borrhål i fasaden måste lagas så att vatten inte rinner in och riskerar att orsaka sprickor i fasaden vid kyla. Även målning av fasaden krävdes. En firma, MCKH Gipsputs AB (underentreprenör till Ekerö Bygg) kom och fyllde igen och spacklade över borrhålen. På grund av att det regnade kunde målning inte ske förrän en vecka senare. Detta skedde i slutet av November 2019.

Därmed är den del av vattenskadans som berör 2019 avslutad, men spackling, putsning och målning av tvättstuga återstår.

### **Epilog**

I april och maj 2020 slipades och putsades fläckarna i tvättstugan (MCKH Gipsputs AB) och målning i tvättstugan av fläckar i tak och på vägg samt av hela golvet utfördes av Bjarne Jacobséns Måleri AB (underentreprenörer till Ekerö Bygg).

Vattenskadans som upptäcktes 2019-04-07 är nu ett avslutat kapitel.

- **Utbyte av tvättmaskin**

I augusti 2019 upptäcktes att den mindre av tvättmaskinerna var trasig. Med tanke på att den var cirka 20 år gammal beslöts att ta in offert på en ny liknande maskin. En ny maskin installerades 2019-09-06 av Söderkyl AB. Total kostnad 34 313 kr.

### **Förslag till stämman på planer för underhåll**

För närvarande inga speciella planer.

I skrivande stund (maj 2020) planeras inköp av ny gräsmatta till uteplatsen och mellan huset och trottoaren på framsidan.

### **Ekonomi, behandling av resultat**

Resultat-och balansräkning har delats ut till samtliga medlemmar och behandlas på stämman.

Marthine Elfvin

Tommy Modén

Daniel Remnert

Thérèse Magnusson

Sebastian Riesterer

Kennet Obäck