



EKBLADET

Information från Bostadsrättsföreningen Ekbacken, Lidingö

Nr 8/2021-08-28

Oljeavskiljare och biltvättplatser i föreningens garage

Lidingö stad har bekräftat att våra garage får användas med befintliga oljeavskiljare utan vidare åtgärd. Om vi däremot skulle vilja öppna biltvättplatserna igen krävs omfattande åtgärder.

I föreningens garage har det sedan huset byggdes funnits biltvättplatser. Tvättvattnet leds till oljeavskiljare som uppfyllde myndighetskraven enligt då gällande regler.

2019-09-26 gjordes, som ett led i myndighetens tillsyn, besiktning av våra två oljeavskiljare och det konstaterades att dessa inte klarar kraven för att hantera tvättvattnet från fordonstvätt.

Miljöinspektören på Lidingö Stad (Mattias Hedman) tog beslutet att döma ut oljeavskiljarna för det ändamålet. Brf Ekbacken stängde av biltvättplatserna och tillåter inte längre biltvätt i garagen.

Miljöinspektören har 2021-03-09 skriftligen bekräftat att miljö- och stadsbyggnadskontoret godkänner att föreningen använder garagen utan någon åtgärd med de befintliga oljeavskiljarna. Oljeavskiljarna skall fortlöpande skötas, tömmas och underhållas enligt fastställt schema. Tömning ska ske minst en gång per år. Besiktning ska göras minst vart femte år.

Med anledning av att vissa medlemmar spridit vilseledande information har styrelsen 2021-08-23 tagit en förnyad kontakt med Miljöinspektören på Lidingö Stad. Denne har åter muntligen och per e-mail bekräftat att vi kan använda garagen med nuvarande oljeavskiljare under förutsättning av att biltvättarna hålls stängda.

I den händelse att föreningen skulle göra större ombyggnationer i garagen skulle vi behöva investera i nya oljeavskiljare. Då skulle oljeavskiljare av klass två vara aktuella. Om föreningen skulle önska installera nya biltvättplatser krävs oljeavskiljare av klass ett.

Vid extra föreningsstämma 2020-12-09 beslöt föreningen med mer än två tredjedels majoritet bifalla styrelsens förslag att montera ner biltvättarna och i stället skapa två nya parkeringsplatser i varje garage. Miljöinspektören informerades om stämmans beslut att lägga ner biltvättplatserna och har lagt ner tillsynsärendet.

Eftersom några medlemmar motsätter sig stämmans beslut måste frågan behandlas i Hyresnämnden innan några ytterligare åtgärder sker.

Styrelsen avser att fortlöpande hålla alla informerade.

De nuvarande oljeavskiljarna är täta och fungerar bra men saknar larm. Det finns rutiner för tömning och underhåll och besiktning görs vart femte år. Lidingö Stad anser att detta räcker för våra garage och den ytterst måttliga belastning oljeavskiljarna utsätts för.

Ljuskvalitet i våra garage

Många medlemmar har under flera år efterlyst bättre belysning i garagen, för ökad trygghet och av praktiska skäl, samtidigt som befintliga belysningsarmaturer uppnått sin tekniska livslängd. Åtgärder är därför budgeterade i gällande underhållsplan.

Ny belysning är nu på plats i båda garagen, i form av rörelsestyrda, energieffektiva LED-armaturer. Fortfarande är belysningen tänd dygnet runt, men detta kommer att justeras till rörelsestyrd tändning i zoner.

Senare i höst skall den mörka träullscementen i tak och på väggar vitmålas samt även betongytor och radiatorer underhållsmålas, vilket kommer att ge ökad ljusreflexion och ett ännu bättre upplyst garage.

Några medlemmar har ifrågasatt att garagen målas invändigt fastän läckage förekommer på några ställen. Läckage invid B-garagets norra vägg blir åtgärdat genom förändringar i planteringar och marknivå utanför garaget, vilket genomförs i höst.

För att åtgärda läckage i en dilatationsfog i A-huset och läckage på ett antal ställen i de båda garagebjälklagens anslutning till bostadshusens fasader behöver bjälklagens tätskikt under körbanor och trottoarer helt bytas ut.

De begränsade, om än mycket stora åtgärder, som tillämpats tidigare, förslår inte längre. Garagebjälklagen avses därför åtgärdas efter det att planerad stamrening, med påfrestningar under produktionstiden, är genomförd.

Läckagen hålls under uppsikt och fuktskadade, målade ytor kan relativt enkelt återställas när byte av utvändiga tätskikt genomförts.

Kan du ta emot Ekbladet digitalt?

Om du har möjlighet att läsa Ekbladet som ett utskick genom e-post uppskattar vi om vi kan få din e-postadress. Genom att kunna göra utskick digitalt spar vi både på miljön och tid.

Mejla brfekbacken@telia.com dina kontaktuppgifter. Skriv E-post i ämnesraden. Tack!

Styrelsen

/Katarina Hillelson
Redaktör Ekbladet