

Här kommer det **"Frågor och svar-kompendium"** vi tidigare utlovat. Här har vi samlat frågor vi fått in och övrig relevant information om garagerenoveringen. Tillsammans med tidigare distribuerad information hoppas vi detta ska ge en helhetsbild av projektet och vad som gäller i olika avseenden. All information finns samlad på vår hemsida som kan nås via <http://www.bnfedsbacka.se>

Frågor och svar

1. Varför måste garagen renoveras?

Svar: Vi har sedan 2019 med jämna mellanrum låtit Stockholm Betongkonsult undersöka statusen på våra garage. Vid undersökningen 2019 konstaterades att garagen började få skador på armeringskorrosion. Den senaste undersökningen som gjordes i slutet av 2022 visade på en accelererande skadeutveckling. Vi valde efter detta, med tanke på situationen i omvärlden, att renovera skyddsrummen i garagen i C- och D-husen vilket gjordes 2024. Eftersom garagen i F-huset nu ligger högst på den prioriteringslista som Stockholms Betongkonsult gjort är det nu dags att åtgärda garagen i F-huset där även bjälklaget har skador som behöver repareras. Förutom bjälklaget kommer skador på vägg- och golvytor att åtgärdas.

2. Krävs det inte ett stämmobeslut i denna fråga?

Svar: Då det gäller beslut om rena underhållsåtgärder är det en styrelsefråga. Bostadsrättsföreningen svarar för att husen och bostadsrättsföreningens fasta egendom är väl underhållet och hålls i gott skick. Styrelsen i en bostadsrättsförening ansvarar för att utföra underhålls- och renoveringsåtgärder av föreningens hus och mark. Eftersom underhåll och reparationer vilar på styrelsen i föreningen är det, som huvudregel, styrelsen som ska fatta beslut i dessa frågor.

Om det rör sig om en ren underhållsåtgärd som är nödvändig bör frågan inte lyftas på stämman.

Beslut som ”innebär väsentliga förändringar av föreningens hus och mark” ska däremot fattas på en föreningsstämma. Vid gränsdragning om vad som ska vara styrelse- eller stämmobeslut saknar kostnaden för arbetet betydelse.
Källa HSB

3. När kommer projektet att starta och när är det klart?

Svar: Projektet kommer att starta den 16:e mars. Om allt går enligt plan kommer vi kunna använda garagen igen från och med september 2026.

4. Vad ska vi göra av soporna i F-huset under etapp II?

Svar: Soprum upprättas med hushållsavfall i Gröna Huset

5. Var ska Trädgårdsgruppens utrustning förvaras?

Svar: Trädgårdsgruppens förråd påverkas först i etapp II. Olika tänkbara alternativ diskuteras i nuläget men ingenting är beslutat.

6. Kommer man in i garagen under renoveringstiden?

Svar: Under etapp I kommer den främre halvan av garagen att vara tillgänglig. Soprummen i övre garaget kommer att kunna användas i vanlig ordning. Detta innebär dock att de som bor i port 22 måste gå ut och gå över till port 24 eller 26 för att kunna komma ner till soprummen. Under etapp II kommer vi inte ha tillgång till garagen vilket innebär att vi då inte kommer att kunna använda något av soprummen i F-huset.

7. Kommer man in i förråden som finns i garagen?

Svar: I F-huset finns ett förråd med ingång från garaget. Den som hyr förrådet är informerad.

8. Hur kommer detta att finansieras?

Svar: Vi finansierar detta via egen kassa. Föreningens låneskuld kommer inte att öka.

9. Kommer garagehyran att höjas efter renoveringen?

Svar: Vi följer vår plan, den 1 jan -26 höjer vi garagehyran med 100 kr och uteplatserna med 25 kr/månad fr o m 1 mars -26. Eventuella höjningar kommande år beslutas senare.

10. Vad blir garagehyran under renoveringstiden?

Svar: Sedvanligt underhåll berättigar normalt inte till en rabatt men detta är ett stort projekt då två garage berörs samtidigt. Platser kommer att erbjudas utomhus varför hyran reduceras till samma nivå som vad en utomhusplats kostar, dvs 275 kr fr o m mars 2026.

På grund av administrativa begränsningar kommer den ordinarie garagekostnaden under renoveringstiden att debiteras som vanligt. Efter att projektet är klart kommer en återbetalning att ske av det ordinarie priset 800 kronor, eller 900 kronor om man har elbil, och samtidigt kommer då också avgiften för parkeringen utomhus, 275 kronor att debiteras för den tid som inomhusplatsen inte kunnat utnyttjas.

11. Etapp I:s bilar står ute i 6 månader och etapp II:s bilar i 4 månader?

Svar: Hyresnivån reduceras den tid som man inte kan utnyttja sin plats i garaget vilket gör att det rent ekonomiskt inte blir någon skillnad mellan etapp I och II.

12. Är det inte rimligt att hyran blir lika med vad utomhusplatserna betalar idag?

Svar: Jo aktuell hyra 275 kr från mars gäller.

13. Jag står i garaget nu. Om jag nu får en tillfällig plats ute, täcker brf:s försäkring om något händer med min bil?

Svar: Nej, normalt täcker föreningens försäkring inga skador på egen bil varken i garaget eller utomhus.

14. Kan jag få ersättning från brf om jag lyckas hyra en garageplats på egen hand?

Svar: Nej, vi erbjuder platser ute och hyran blir 275 kr.

15. Var kommer vi att få parkera under etapp I och II?

Svar: All parkering under respektive etapp kommer att vara utomhus. Närmare information om var man kommer kunna parkera kommer att lämnas i god tid innan renoveringen påbörjas. Se även punkt 33 nedan angående möjligheten att hyra extern garageplats på Djupdalsvägen.

16. Får jag en egen p-plats eller är det ”först till kvarn” som gäller?

Svar: Parkering gäller på Brf Edsbacka lediga parkeringsplatser generellt samt på de tillfälligt iordningställda platserna och är inte numrerade.

17. Var ska gäster/hantverkare/besökare till förskolan som kommer på besök parkera?

Svar: Hantverkare anlitad av Brf Edsbacka får entreprenadtillstånd. Alla övriga besökare och gäster hänvisas till parkeringen vid rackethallen eller simhallsparkeringen.

18. Ersättnings p-platser – Kommer elbilar att prioriteras?

Svar: Vi har inga tillfälliga parkeringsplatser som har elbilsladdning

19. Kommer gäster att kunna parkera hos oss under renoveringstiden?

Svar: Nej. Alla besökare och gäster hänvisas till parkeringen vid rackethallen eller simhallsparkeringen.

20. Kommer parkeringsautomaten att stängas av?

Svar: Ja, däremot kommer parkeringsbolaget Aimo Park att fortsätta med rondering. **Fordon som ska kunna parkera utomhus utan att riskera en parkeringsbot måste anmäla sitt platsnummer på inomhusparkeringen,**

registreringsnummer, mejladress och mobilnummer till fastighet@brfedsbacka.se. Bilregistreringsnumren uppdateras sedan i Aimo Parks system och kommer därigenom att inte riskera parkeringsbot.

21. Var ska hemtjänstbilarna parkera?

Svar: Hemtjänstfordon och blåsljusfordon behöver inget parkeringstillstånd utan står där det finns plats. Via kommunen har vi fått information om vilka hemtjänstföretag som kommunen har avtal med. Vi har kontaktat dessa och informerat om vad som kommer att ske för att de ska kunna utföra sina tjänster på bästa sätt.

22. Var ska gäster parkera?

Svar: Gäster hänvisas till parkeringen vid rackethallen eller simhallsparkeringen.

23. Var ska föräldrarna till förskolebarnen parkera?

Svar: Korta stopp för att släppa av barnen är som tidigare

24. Var ska hantverkare parkera?

Svar: Hantverkare anlitad av Brf Edsbacka får entreprenadstillstånd. Hantverkare som anlitats av boende hänvisas till parkeringen vid rackethallen eller simhallsparkeringen.

25. Kommer Aimo att åka här och se till så att inga obehöriga parkerar på området?

Svar: Ja, Aimo Park (parkeringsbolaget) kommer att fortsätta med rondering. Saknas tillstånd, dvs saknas bilregistreringsnumret i Aimo Parks register, så blir det böter.

26. Vad händer med 1-timmes parkeringarna?

Svar: De blir en del av de p-platser som kommer att finnas tillgängliga under renoveringstiden. Ingen tidsbegränsning gäller för dessa under renoveringstiden.

27. Var ska elbilarna laddas?

Svar: Under renoveringen kommer inte bilarna kunna laddas i garagen i F-huset utan vi hänvisar till publika laddnätverk.

28. Hur planerar ni för de som har elbilar?

Svar: Under renoveringen kommer inte bilarna kunna laddas i garagen i F-huset utan vi hänvisar till det publika laddnätverket.

29. Jag har elbil, kommer jag få en laddplats?

Svar: Nej, vi hänvisar till de publika laddnätverk som finns.

30. Varför kan inte däckerna få vara kvar i garagen?

Svar: Väggar och golv ska vattenbilas och det innebär att det blir mycket smutsigt. Däck hängande på väggen kan dessutom i vissa lägen vara i vägen för arbetet. När skadorna på väggar och golv är åtgärdade ska det målas. Detta är anledningen till att däckerna måste tas ner. Garagen måste vara tomma. Inga däck får förvaras i garagen under renoveringsperioden.

31. Varför måste upphängningsanordningarna för däckerna tas ner?

Svar: I samband med målning underlättar det arbetet samtidigt som resultatet blir bättre. Observera dock att bulten i väggen ska sitta kvar. Vi rekommenderar också att ni låter muttrarna sitta kvar alternativt att ni skyddar gängorna med maskeringstape eller dylikt.

32. Kommer föreningen att erbjuda hjälp med att ta ner däckerna?

Svar: Vi undersöker och hoppas att vi kan erbjuda hjälp med detta. Kontakta Lars Urell 070 – 689 55 11 E-post: avtal@brfedsbacka.se

33. Finns det möjlighet att hyra extern p-plats?

Svar: Ja, på Djupdalsvägen finns garage att hyra. Parkit Sweden AB erbjuder hyresgästerna inom BRF Edsbacka att hyra garageplatser på Djupdalsvägen 3-7 under tiden våra garage renoveras till en kostnad av

700:- per månad. Se ”Information 2” daterad 2026-02-01 där detta beskrivs närmare. Observera att de som önskar hyra en garageplats ingår ett avtal med Parkit och styrelsen i Brf Edsbacka har ingenting med detta avtal att göra. Vi förmedlar bara detta erbjudande från Parkit.

För att hyra plats ska nedanstående uppgifter mailas till

uthyrning@parkit.se för vidare hantering:

Namn:

Hemadress:

Datum för hyresperiod:

För ytterligare information hänvisas till

Tom Hansen e-post: sakerhet@brfedsbacka.se tel.: 070-270 54 00.

34. Hur högt upp på väggarna kommer man att vattenbila?

Svar: Upp till 50 centimeter

35. Kommer ni att ha extra fokus på plogning och sandning under ”snöperioden”?

Svar: Det finns omhändertaget i nya avtalet med snöröjningsfirman

Styrelsen Brf Edsbacka