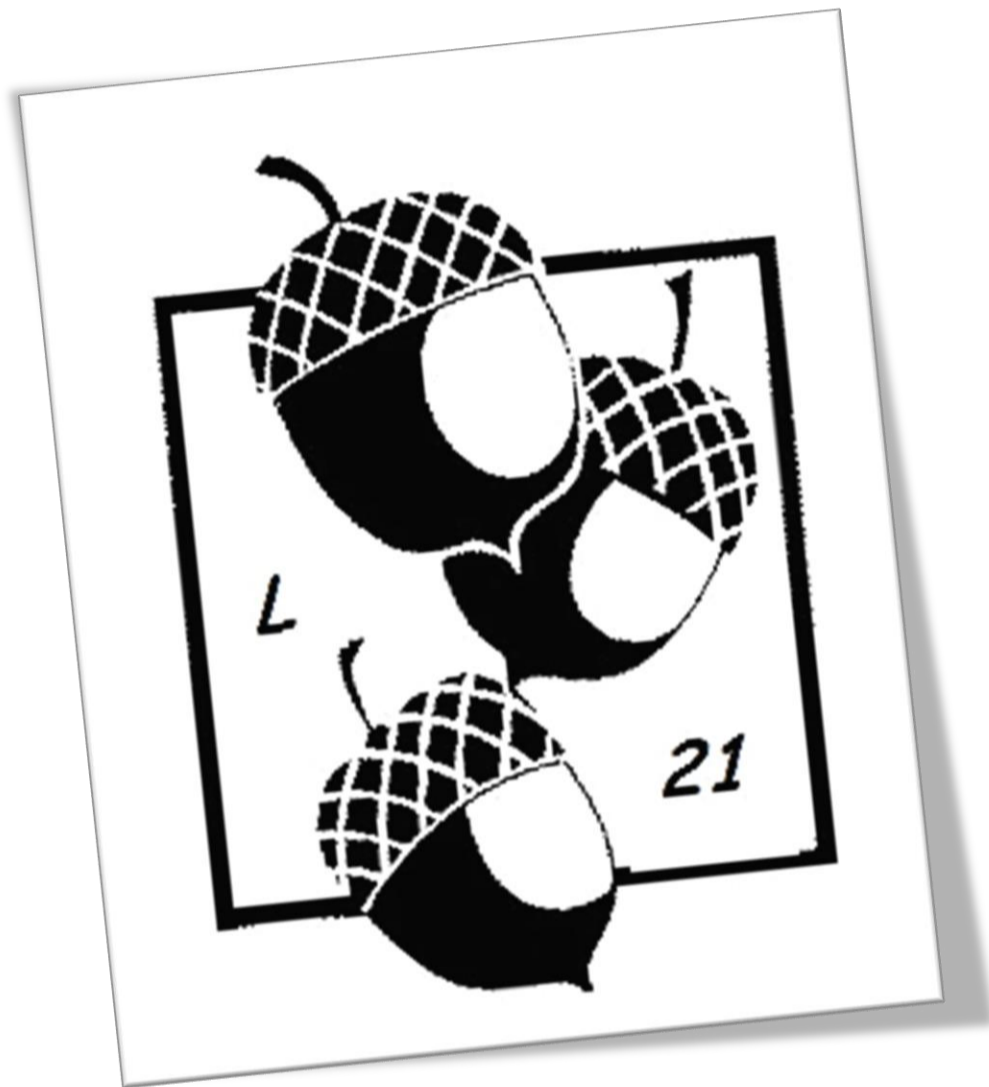


# INFORMATIONSBLAD FÖR BRF L 21 EKHOLMEN

Nr. 3 årgång 2023



## Planerade tidpunkter för infobladet, 2023:

Infoblad nr 1	utgivning i jan/feb
Infoblad nr 2	utgivning i maj/jun
Infoblad nr 3	utgivning i okt/nov

## Innehåll

Ordförande har ordet .....	1
Brandskydd .....	1
Robotgräsklippare.....	2
Biologisk mångfald.....	2
Vad är biologisk mångfald? .....	2
Energiåtervinning.....	3
Miljöhusen .....	4
Tvättlås .....	4
Felanmälan fönster & balkongdörr .....	4
Laddning av elfordon i garage är FÖRBJUDET! .....	5
Elektroniskt bokningssystem tvättstuga Risskörden 3 .....	5
Stadgar.....	6
Sist, men inte minst.....	6
Kontaktuppgifter styrelsen: .....	7

## Ordförande har ordet

Nu har snart 1 år gått sedan den förödande branden i hus 82, förhoppningsvis så kan man påbörja inflyttning 1 december som är sagt. Detta projekt har tyvärr inneburit icke beräknade kostnader för föreningen (mest i form av åldersavdrag) vilket har gjort att styrelsen har legat lågt med nya projekt det förlupna året, vi har mest försökt avsluta pågående åtaganden.

Dock har vi påbörjat några pilotstudier; dels med att använda robotgräsklippare, dels att titta på energiåtervinning med hjälp av ett FX-aggregat i hus 82. Mer om dessa pilotstudier finns under respektive rubrik. Slår dessa väl ut kan det mycket väl bli fortsättning på både robotklippare och FX-aggregat.

## Brandskydd

Vi vill uppmärksamma er på vikten av att upprätthålla en säker miljö i våra gemensamma utrymmen, särskilt när det gäller brandskydd. Ett område som behöver extra uppmärksamhet är förvaring i trapphuset. Vi ber er vänligen att notera följande riktlinjer och följa dem noggrant för att minimera riskerna och skydda våra hem och liv.

1. Håll trapphuset fritt från hinder: Trapphuset är en nödutgång och måste hållas fritt från föremål som kan blockera eller försvåra evakueringen i händelse av en brand. Det inkluderar möbler, kartonger, cyklar, leksaker eller andra föremål som inte hör hemma i trapphuset.
2. Förbjuden förvaring: Det är inte tillåtet att förvara personliga tillhörigheter, inklusive skor, post, barnvagnar, eller andra föremål i trapphuset. Denna regel är av yttersta vikt för att säkerställa att utrymmet förblir fritt från brännbart material – dörmattor ska bort!

3. Brandsläckare och brandskyddsutrustning: I enlighet med säkerhetsföreskrifterna är det viktigt att hålla brandsläckare och annan brandskyddsutrustning fri från blockeringar och alltid tillgänglig. Se till att dessa utrustningar är korrekt placerade och att alla medlemmar känner till var de finns och hur de används.
4. Informera om riskerna: Var vänlig att påminna era grannar om farorna med förvaring i trapphuset och de potentiella riskerna det innebär för hela fastigheten. Uppmana dem att följa riktlinjerna och bidra till att skapa en tryggare miljö för oss alla.
5. Rapportera eventuella överträdelser: Om ni observerar någon som bryter mot dessa riktlinjer, var god att rapportera det till styrelsen eller förvaltningen. Det är genom vårt gemensamma engagemang och ansvarstagande som vi kan upprätthålla en hög nivå av brandsäkerhet.

Vi ber er vänligen att respektera och följa dessa riktlinjer för att säkerställa att vårt bostadsområde är så tryggt som möjligt. Vid eventuella frågor eller förtydliganden, var god kontakta styrelsen eller förvaltningen.

## Robotgräsklippare

Beroende på mycket synpunkter hur vår gräsklippning utförs, tog styrelsen ett beslut på att testa en robotgräsklippare bakom hus 34 & 36.

Ganska snart så såg vi fördelarna med en konstant gående klippare; vi fick gräset klippt hela tiden, det blev inga tuvor av avklippt gräs när man kör i regn alternativt ta för mycket på en gång, minskar även spillet som fastnar och följer med in i lägenheter osv.

Efter en utvärdering nu i höst så var styrelsen överens om att fortsätta den tänkta linjen, dvs vi kommer under nästa säsong att införa fler robotklippare som kommer att ta en större del av våra gräsytor.

## Biologisk mångfald

Något som är under stor diskussion för förvaltare av större gräsområden är hur man ställer om dessa till gagn för våra katastrofalt minskande mängder med insekter. Ett sätt att åstadkomma detta för ökad biologisk mångfald är att helt enkelt låta bli att klippa gräset på vissa ytor för att så småningom få en ängsyta i stället. Detta påbörjade vi vid lite mindre områden utefter våra garagelängor samt vid gräskullen, det tar dock några år för att blommor och örter att ta sig så ni får ha tålamod här.

(Ett av de klart mest välbesökta seminarierna vid Elmia Park nyligen handlade just om biologisk mångfald, så många förvaltningar arbetar nu aktivt med detta.)

### Vad är biologisk mångfald?

Biologisk mångfald handlar om att ha ett rikt växt- och djurliv, en bra blandning och variation mellan växter, djur och livsmiljöer. Ju fler olika slags djur och växter det finns på en plats, desto större biologisk mångfald har platsen. Biologisk mångfald är en förutsättning för vår överlevnad och livskvalitet.

”Hårt klippta gräsmattor gynnar inga pollinatörer, producerar inga frön eller frukter och har ungefär samma biologiska mångfald som betong.” Citat [Mark Hostetler](#), professor i ekologi och bevarande vid University of Florida.

## Energiåtervinning

Som många inte känner till så är en av de största utgifter föreningen har den till allas vårt kommunala bolag Tekniska Verken, nämligen kostnaderna för fjärrvärme. Idag har man ett "taxeringssystem" som bygger på hur energieffektiva våra hus är, eftersom Brf L21 är uppfört under 1970-talet (då oljan nästan var gratis) så ligger vi väldigt dåligt till i denna tabell. Detta innebär t.ex att föreningen betalar ca 160.000:- varje månad oavsett om vi de facto använder någon fjärrvärme eller ej!

EN stor förklaring till detta är att våra hus har sämsta möjliga utnyttjande av fjärrvärmes! Först skickar vi ut varmt vatten till våra radiatorer för att värma lägenheterna, därefter ser våra centrala fläktar till att blåsa ut denna värme direkt till omgivningen.

Detta princip kallas F-ventilation, mekanisk Frånluftsventilation. För att denna ska fungera som tänkt är det viktigt att våra lägenheters klickventiler, de ovan våra nya fönster, är öppna. Det är bl a detta som en OVK-besiktning kontrollerar, största skälet (förutom lagkrav) att säkerställa ett sunt inomhusklimat med rätt luftväxling etc.

En STOR nackdel som våra hus har är att det inte är trivialt att kunna få till energiåtervinning, mycket beroende på frånvaron av egna kanaler/rör för tilluft (vi har istället våra klickventiler vid fönstren). Det bästa vore förstås om man kunde utnyttja värmen i frånluften via en värmeväxlare till att värma tilluften, dvs få något som kallas mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX).

Här såg vi en möjlighet att i alla fall åstadkomma ett sk FX-system vid hus 82, detta då vi ändå var tvungna att dra helt ny ventilation på taket (förutom att bygga ett nytt tak). Tanken här är att använda ett FX-aggregat för att via en värmeväxlare (X'et i beteckningen) tillvarata värmen i frånluften för att värma det vatten som används till våra radiatorer. Efter några turer med kommunens bygglov så fick vi ok på detta, så ser du att det ser lite annorlunda ut på taket på hus 82 så är det helt korrekt. Vi tog bort de 2 centrala frånluftsfläktarna och ersatte dessa med ett FX-aggregat.

Vår förhoppning är här att vi ska kunna spara 10-20% på kostnaden för fjärrvärme i huset. Kan vi bygga vidare på detta framöver så kommer det att på sikt innebära att vår idag dåliga "taxeringskoefficient" kommer att förbättras med motsvarande siffra vilket då leder till en lägre fast kostnad varje månad. Du kan även se det som ett led i styrelsens planer på att pressa ner våra löpande kostnader; först solceller som pressar ner elförbrukningen, sedan nya fönster som i sig innebär lägre energiförluster, därefter FX-aggregat för att ytterligare pressa ner våra energikostnader.

## Yttre skötsel

Vi har påbörjat nysådd av en del gräsmattor framför husen, och kommer att fortsätta med det under 2024 också.

Träd som tagits ner, bland annat efter beslut på förra årsstämman, har ersatts med nya, friska. Lökar av blandad sort har planterats på gårdarna, vilket förhoppningsvis kommer att glädja oss i vår.

Våra försök till ängar, för att främja den biologiska mångfalden, kommer troligtvis att permanentas till nästa år. Styrelsen behöver lära sig mer i ämnet när det gäller skötsel av desamma. Finns det någon/några i vår förening som är kunnig inom området ängsmark - hör gärna av er till yttre skötsel!

## Miljöhusen

1. Du förbättrar miljön genom att sopsortera.
2. Lägg dina sopor där det är minst (inte mest).
3. Inga grovsopor ska läggas i Miljöhusen. (Sina grovsopor får man köra själv till återvinningsstationen i Ullstämman)

## Tvättlås

Vi påminner igen om ni vet med er att ni inte använder ert tvättlås får ni gärna lämna in det till Styrelsen. OBS att vi behöver få tillbaka både lås och nycklar!

Påse för lämning utanför Föreningslokalen vid 50C.

## Felanmälan fönster & balkongdörr

Vi har fått en del påringningar angående "fel" på våra nya fönster och balkong-/terassdörrar, dessa hänvisas till vår entreprenör Åhlin & Ekeroth eftersom vi fortfarande har garanti på dessa arbeten (garantitid är 5 år med start 2022-01-01 vid Risskörden 3, vi har lite glidande starttider beroende på färdigdatum).

Kontakt gärna Åhlin & Ekeroth direkt, går ni omvägen över ordinarie felanmälan innebär detta bara en onödig utgift för föreningen eftersom nuvarande entreprenör ända bara kontaktar nedanstående!

Kontaktman hos Åhlin & Ekeroth är:

- Johan Lidemalm, tlf: 010-331 94 36  
alt e-post: johan.lidemalm@ahlin-ekeroth.se

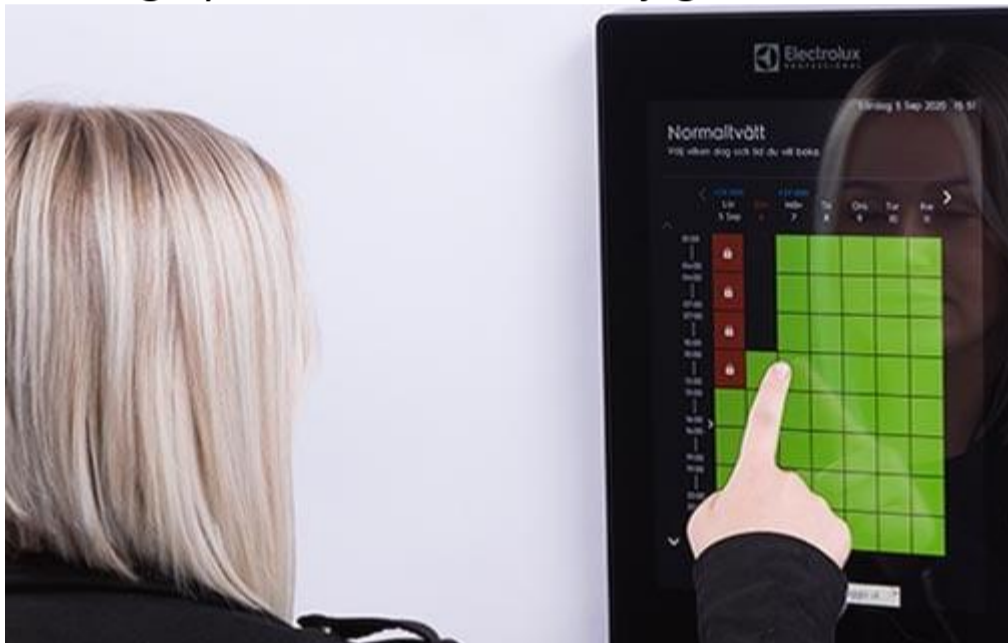
## Laddning av elfordon i garage är FÖRBJUDET!

Vi har fått några anmälningar om att medlemmar laddar elfordon i garagen, detta är förbjudet eftersom den gamla kabeldimensionering EJ är anpassad för att hantera dessa laster som uppstår. Underlåtelse att följa detta kan medföra uppsägning av garageplats!

*Elscooter & cykelbatterier:* Inte minst med tanke på vad som hände nyligen i Norrköping så ska all laddning av elscooter/cykelbatteri ske under översikt av medlem.

## Elektroniskt bokningssystem tvättstuga Risskörden 3

Vi kommer under hösten att ta bort det gamla nyckel & låsbaserade bokningssystemet för tvättstugorna vid Ekholmsvägen 38 & 40, dessa ersätts med ett nytt elektroniskt bokningssystem, med 3 olika möjligheter att boka tider (tavla, webb resp. app).

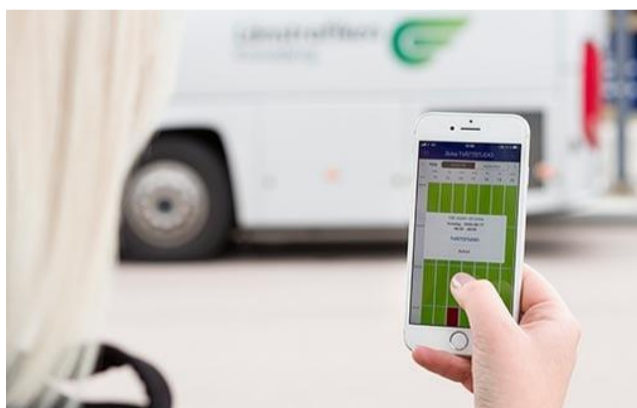


Här till vänster ser du en bild på hur bokningstavlan ser ut när man har tagit fram vilka tider som finns tillgängliga.

En av fördelarna med denna bokning är att den rensar bort alla gamla bokningar vart efter det att tidpunkten för densamma passerar, detta till skillnad mot dagens lås som sitter kvar vare sig någon tänkt använda tiden eller ej!

Bokning sker antingen via någon av nedanstående metoder:

- Inloggning på bokningstavla nere vid tvättstuga
  - Inloggning sker genom att hålla din smarta nyckel mot angivet område på bokningstavlan.
  - Därefter bläddrar du fram önskat datum, väljer en tid genom att peka på densamma.
  - Du kommer endast in i tvättstugan på din bokade tid!
- Dator och webbsida (kommer lite senare).
- En mobilapp (kommer lite senare). Denna app ser i princip ut som själva



bokningstavlan, och fungerar på liknande sätt.

För de två senare metoderna krävs inloggning mha användarnamn och lösenord, dessa kommer att distribueras till berörda via pappersutskick samt portal hos Simpleko.

Vart efter vi moderniserar våra tvättstugor så kommer antagligen maskinparken också att bli "uppkopplad", dvs om man bokar via app'en eller webben kommer man att få en notifiering när någon maskin är klar med sitt arbete.



För alla vid Risskörden 3, Ekholmsvägen 34 – 46, kommer alltså det gamla bokningssystemet med lås och nycklar att sluta fungera! Därför ser vi gärna att man återlämnar lås och nycklar enligt instruktionerna ovan, dvs lämna i påsen utanför Föreningslokalen vid 50C.

Vi kommer förstås att införa dessa system vid övriga tvättstugor, beroende på de vid skrivande stund okända kostnaderna för branden i 82 så har vi bara gjort färdigt påbörjade åtaganden. Men det kommer!

## Stadgar

Som du kanske har läst har man infört några nya lagkrav för bostadsrättsföreningar, dessa medför att även vi kommer att presentera ett förslag till nya stadgar till stämman nu i november. Nedan en kort summering över de nya kraven, och dess eventuella konsekvenser, som gäller from 1/1 -23 (Fastighetsägarna).

” I juni 2022 tog riksdagen beslut om ändringar i bostadsrättslagen, vilka gäller från den 1 januari 2023. Lagförslaget som antogs kallas Tryggare Bostadsrätt och syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Flera av lagförslagen påverkar alla bostadsrättsföreningar, däribland tydligare regler kring renovering i bostadsrätter, rösträtt och mer långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen.

Ändringarna innebär bland annat att reglerna om när tillstånd krävs för bostadsrättshavare vid ombyggnation i bostadsrättslägenhet har utökats.

Före 2023 krävdes godkännande av föreningens styrelse för vissa åtgärder i lägenheten. Dessa krav förtydligades och utökades från och med årsskiftet. Precis som tidigare får styrelsen vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Med den nya lagändringen får den bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens beslut begära att hyresnämnden prövar frågan. Även konsekvensen skärps om bostadsrättshavaren utför tillståndspliktiga åtgärder trots avslag från styrelsen, eller utan att fråga om lov, vilket innebär att föreningen då har rätt att säga upp bostadsrättshavaren på grund av förverkande om inte åtgärden är ringa.

Till följd av dessa lagändringar kan ni i bostadsrättsföreningens styrelse behöva justera vissa formuleringar i era stadgar så att de harmoniserar med gällande lag.”

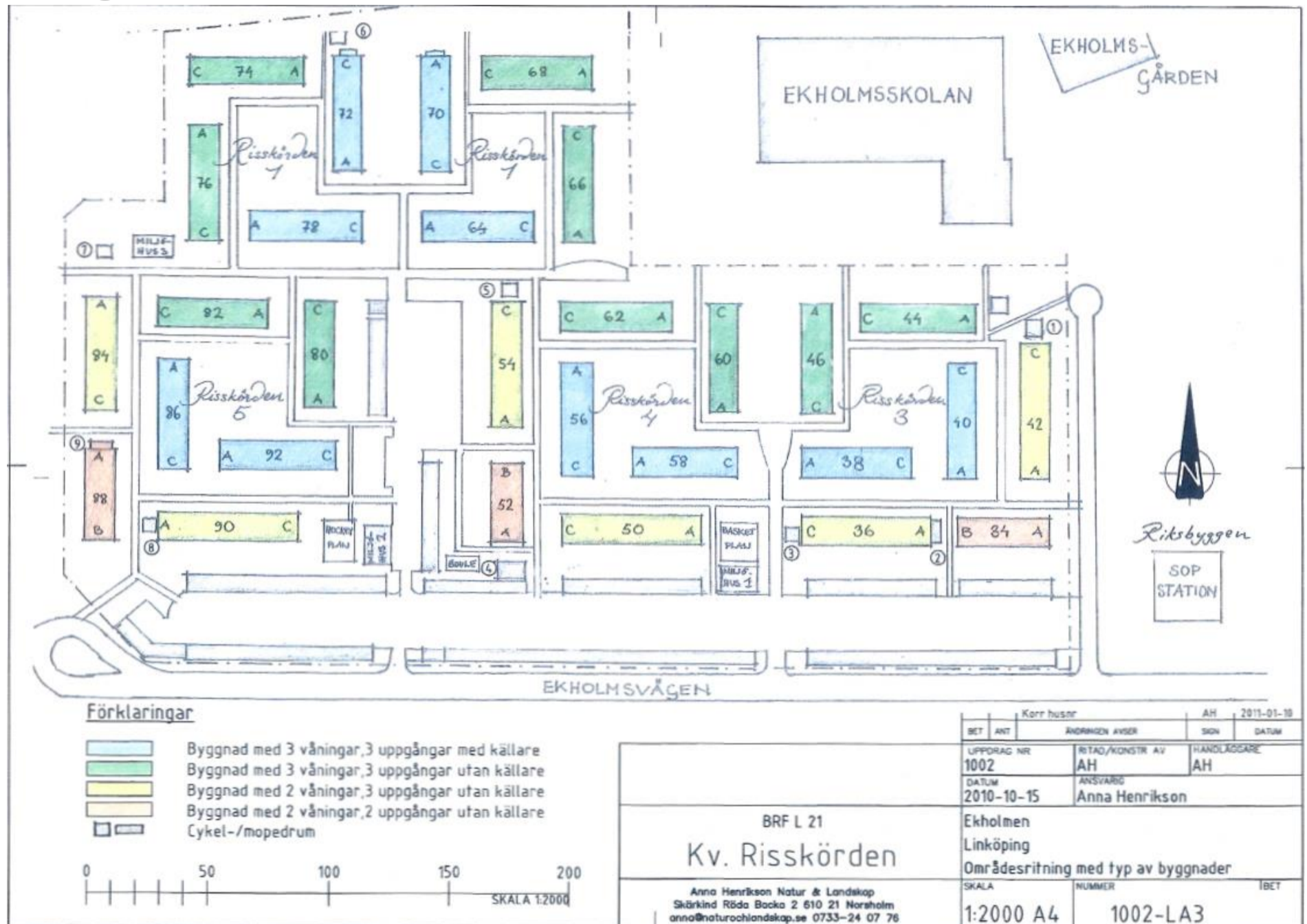
## Sist, men inte minst...

Styrelsen är tacksamma för all input den får, vare sig förslag, beröm eller kritik. Däremot vill Styrelsen påminna att om man vill att ens eget brev ska hanteras på kommande styrelsemöte **måste brevet undertecknas. Styrelsen tar inte hänsyn till anonyma brev!**

## Kontaktuppgifter styrelsen:

E-post för adressater i detta Infoblad:

- styrelsen@brfl21ekholmen.se
- bygg@brfl21ekholmen.se
- [yttre@brfl21ekholmen.se](mailto:yttre@brfl21ekholmen.se)
- it@brfl21ekholmen.se



**Brf L21 Ekholmen**