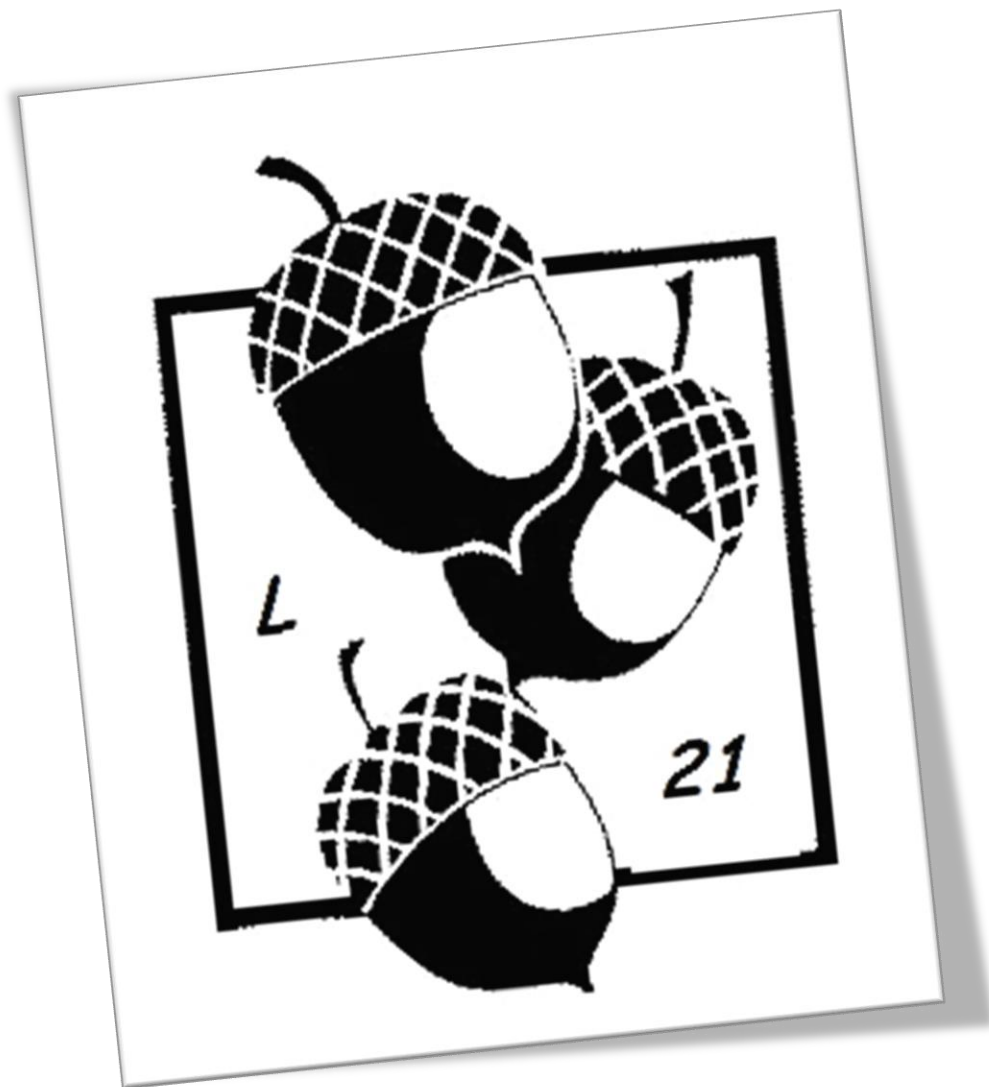


# INFORMATIONSBLAD FÖR BRF L 21 EKHOLMEN

Nr. 2 årgång 2024



## Planerade tidpunkter för infobladet, 2024:

Infoblad nr 1

utgivning i maj/jun

Infoblad nr 2

utgivning i okt/nov

## Innehåll

Ordförande har ordet .....	1
Årsstämma .....	2
Energibesparingar .....	2
Passer- och bokningssystem, fortsättning. ....	4
Bokningssystem föreningslokalen.....	5
Yttre skötsel .....	5
Cykelrensning.....	5
Solceller, optimering.....	6
Robotgräsklippare.....	6
Asfaltering.....	6
Gästparkering, märkning P-plats.....	7
Tvättstugelås.....	7
Miljörum nedskräpning!! .....	7
Miljörum, steg 1.....	8
Sist, men inte minst.....	8
Kontaktuppgifter styrelsen: .....	8

## Ordförande har ordet

Detta nummer har lite fokus på **energiredovisning**, men även lite om kommande projekt nu när vi äntligen lite grann kan börja om med dessa efter av att hanterat branden i hus 82 (där nu dom sista räkningarna börjar komma).

**Medlems skyldighet!** Vill åter påminna om vikten av att du som medlem anmäler till styrelsen när du upptäcker en vattenskada, dessa blir aldrig bättre av att lämnas!! (Här har vi tyvärr exempel på mindre skador som lämnas oanmälda vilket så småningom blir en allvarlig skada!!)

**Passer- och bokningssystem tvättstugor**, vi kommer att fortsätta utbyggnaden av detsamma samt även låta föreningslokalen få tillgång till detta, dvs inte endast omfatta tvättstugor.

**Miljöhusen**, här slängs fortfarande saker som inte hör hemma här, innebär förstås att föreningen får bekosta bortforsling av skräpet till Ullstäma Återvinningscentral som ligger 2 km bort – under all kritik! Har man t.ex köpt en WC-stol och transporterat hit densamma kan jag tycka att man även har möjlighet att köra bort densamma till Ullstämma, **INTE** att bara dumpa den i något Miljörum! Likaså verkar man tro att våra Miljörum är någon typ av loppmarknad vilket inte alls är andemeningen med dessa!

**Här kommer vi tyvärr att behöva undersöka möjligheten att införa kamerabevakning för att kunna debitera den som debiteras skall för bortforsling till Återvinningen!**

# Årsstämma

Vi hade tänkt lägga in en extra stämma för att klubba de nya stadgarna, men här kommer vi istället att klubba dessa under kommande årsstämma.

Denna kommer att infalla under mitten av november, vi återkommer med mer information om denna. I år kommer vi att prova ett lite "nytt" koncept genom att lägga densamma under söndag eftermiddag, inte minst för att öka oddsen att förvärvsarbetande ges bättre möjlighet att delta.

## Energibesparingar

Som många noterat har styrelsen aktivt jobbat för att förbättra våra (miljonprogram) hus vad gäller energiförbrukning, gäller både el- men även fjärrvärmeförbrukning. Här är fjärrvärmens föreningens enskilt största utgift, vilket gör det till ett intressant område att försöka påverka.

### Elförbrukning.

Elförbrukning är något som det diskuteras rätt friskt just nu, vi har from september månad en ny tariff som innebär att [Tekniska Verken \(TV\)](#) debiterar oss utifrån månadens högsta medelförbrukning under 5 mätperioder à en timme. TV's förklaring:

*"en rörlig effektavgift - baseras på medelvärdet av dina fem högsta effekttoppar på olika datum under en månad. Effekttoppar, som mäts i kW, uppstår vid de tillfällena då du använder mycket el på samma gång."*

Än så länge har det gott för kort tid för att dra några slutsatser, men det är definitivt något styrelsen bevakar! TV försöker antyda att det kan bli billigare (med smart utnyttjade) men i realiteten blir det en höjning av elpriset, tror vi än så länge...

### Utförda åtgärder för att minska elförbrukning (ffa effekttoppar):

- Först och främst har förstås våra solpaneler stor inverkan på förbrukningen, ffa under tiden mars – september.
- LED-lampor. Dessa påverkar förstås, inte minst med tanke på att vi har 84 st trapphus med minst ett halvdussin armaturer. Under 2020 införde vi LED-armaturer vid alla entréer och trapphus, samt vid källarnedgångarna.

### Planerade åtgärder:

- Elbilsladdning; här kan det bli aktuellt att införa begränsad laddeffekt under tiden 17-20 där vi har våra toppar gällande förbrukning. Dock, vi måste se vad resultatet blir i verkligheten innan vi gör denna förändring.
- Tvättstugor; dessa är något av energitjuvar med gammal utrustning som drar klart mer el än nya maskiner, förhoppningsvis är detta något vi kan komma att jobba med i närtid.

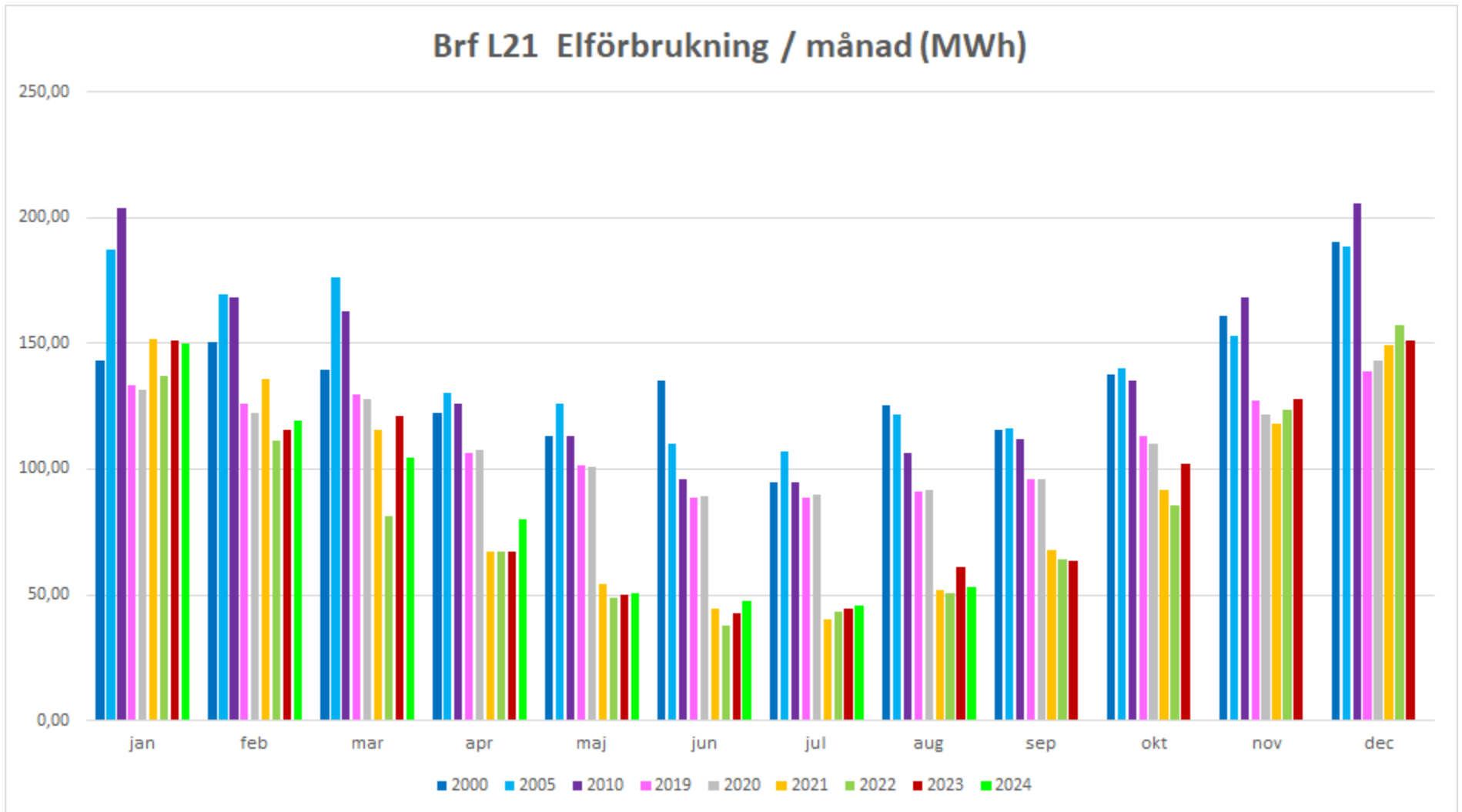
Tyvärr är det en svåröverskådlig soppa att direkt kunna se korrelationen över insatser och förändringar i elförbrukning; beror bl.a på att vi har 29 st abonnemang, TV debiterar oss för att elen transporteras på "deras" ledningar samt vår elleverantör debiterar oss för förbrukningen, med avdrag för solelproduktion, införande av laddstolpar etc.

Dock går det att se en, ibland drastisk förändring, vid några olika tillfällen;

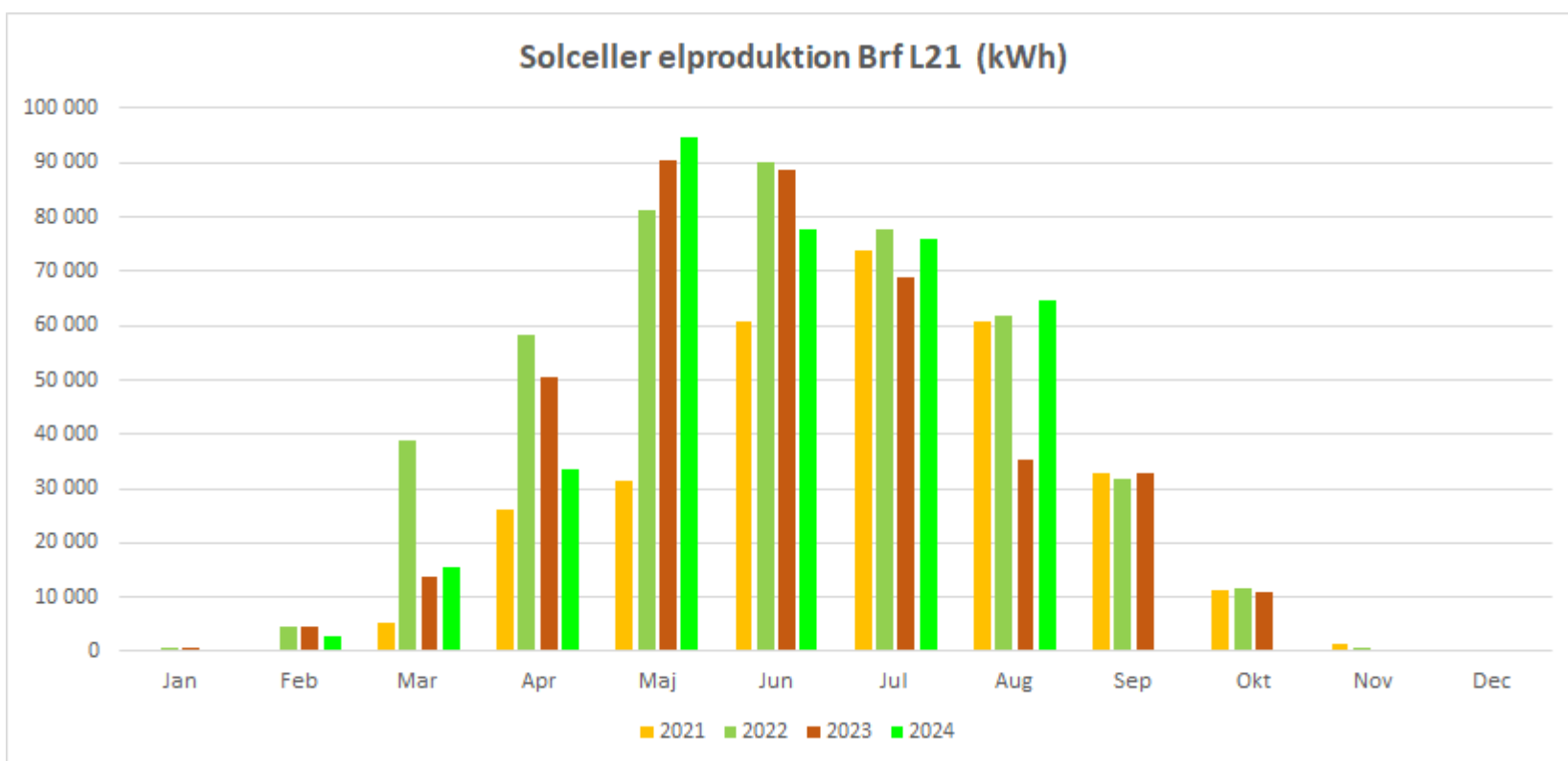
- det första ligger runt 2010 (vet tyvärr inte riktigt vad som hände här, lågenergilampor?)
- nästa steg kom mellan 2019 och 2020 då vi bl.a bytte belysningen mot LED-lampor.
- senaste steget kom mellan 2021 och 2022 då vi införde solcellerna.

Normalt sett så reducerar våra solceller förbrukningen under april och september med ca en tredjedel, under tiden maj till augusti med nästan hälften!

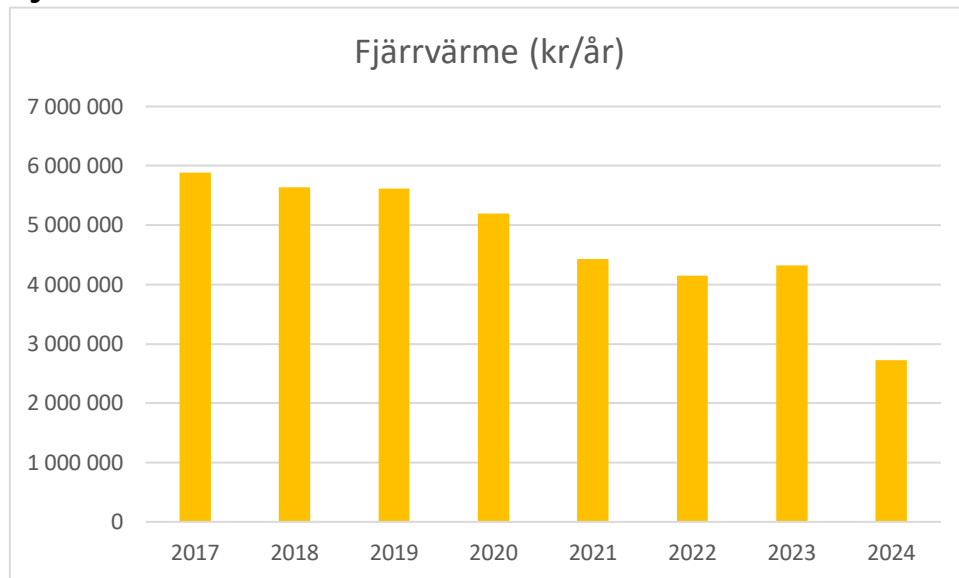
Eftersom man idag får dåligt betalt för att sälja elöverskott kommer vi att göra en pilotstudie med att försöka omvandla detta elöverskott sommartid till varmvatten, detta för att minska på föreningens största utgift - fjärrvärmen.



Statistiken för elproduktion hänger förstås direkt ihop med förbrukningsdata ovan. Indirekt kan man även utläsa om det var en "bra" sensommar, exempelvis syns det rätt tydligt att förra årets augusti inte var en rolig/solig historia.



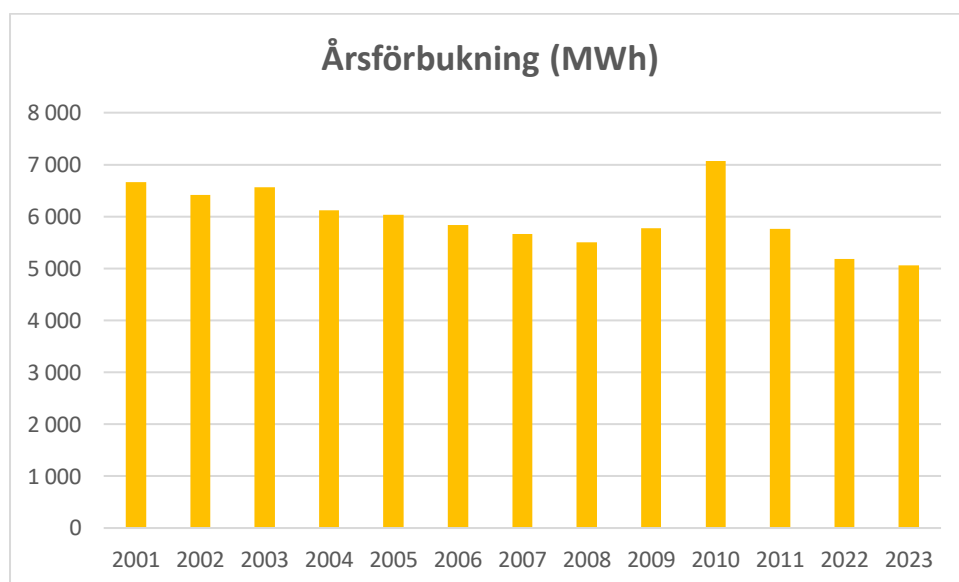
## Fjärrvärme.



Fjärrvärmen är som sagt föreningens största utgift, förra året så betalade vi ca 4.3 miljoner för denna. Det positiva är dock att de åtgärder som styrelsen har jobbat med senaste åren ger resultat i form av lägre kostnader, detta syns ganska bra i diagrammet till vänster. Vi har gått från en årskostnad 2017 på drygt 5.8 miljoner till förra årets faktura på drygt 4.2 miljoner (2024 är förstås inte klart än).

Förbrukningen beror förstås på vädrets makter, men vi tror att vår satsning på framför allt byte till nya täta fönster men även bättre styrning av pumpar och fläktar i våra undercentraler har påverkat det hela med mindre förbrukning som följd. Här tror vi dock att det är fönsterbytet 2021-2022 som ger största bidraget men nya energitäta fönster, man kan även se det som att besparingen överträffar räntan på lånet för fönsterbytet.

Årskostnaden avspeglar sig förstås direkt mot hur mycket vi förbrukar, se (haltande) statistik nedan.



## Pilotprojekt FX-växlare hus 82

En pilotstudie vi gör sedan snart 1 år är att se hur mycket besparing införande av värmeåtervinning i form av ett FX-aggregat tillför. Detta aggregat tillvaratar värmen i frånluften från lägenheterna och omvandlar densamma till varmvatten som återförs till VVS-slingan.

Normalt sett är detta ett snabbt sätt att sänka fjärrvärmeförbrukningen under kalla årstiderna, men tyvärr är det också en dyr lösning vid de hustyper och fläktsystem vi har idag. Anledningen till att vi gjorde det vid hus 82 var att här tvingades vi bygga nytt tak från början, samt dra om fläktsystemet på detsamma (eftersom det smalt ner i samband med branden).

Men, är det tillräckligt lönsamt kan det definitivt vara något att fundera på för övriga 3-våningshus (inte lönsamt vid färre lägenheter).

## Passer- och bokningssystem, fortsättning.

Under kommande år kommer vi fortsätta införande av nytt elektroniskt bokningssystem (se *Infobladd 2023-#3*) för våra tvättstugor, vi är klara vid Risskörden 3 och kommer nu att fortsätta vid Risskörden 4. I samband med detta så införs även passersystem/taggläsare vid tvättstugesidan vilket möjliggör automatisk öppning av den källardörren. (med tagg menas den som är inbyggd i våra ILOQ-nycklar).

## Bokningssystem föreningslokalen.

Gällande bokningar kommer vi att införa detsamma gällande föreningslokalen i samband med ovanstående arbeten, det blir samma typ av system. Med digitalt bokningssystem finns möjligheten att tillföra bokning av andra eventuellt tillkommande gemensamma lokaler framöver (i den mån att det beslutas om detsamma vid någon stämma, exempelvis bastu/gym/snickarbod/gemensamhetsutrymme etc).

I samband med detta kommer vi att dela ut lapp med instruktioner för bokning via [mobilapp Eletrolux Vision Mobile](#), web'en eller förstås direkt vid bokningstavlan (Eletrolux Vision Mobile finns förstås även för [iPhone](#)). Det blir förstås samma möjligheter vid tvättstugebokning.

Apropå bokning föreningslokalen kommer vi av förekommen anledning att införa begränsning i hur många dagar som får bokas av medlem under en 30-dagarsperiod, här börjar vi med 7 st. Lokalen är tänkt till alla medlemmar så därför blir det lite fel om någon kan boka upp densamma under lång tid, tex under semestern när många kanske får besök av vänner/släktingar som också önskat en övernattningslägenhet.

## Yttre skötsel

Som alla har sett så har det skett lite förändringar runt omkring i vår utemiljö. Ekholmsvägen 82 har äntligen fått lite vackert att titta på i rabatterna och en del andra entrèer har också fått sig ett ansiktslyft. Vi kommer att fortsätta med rabatterna och entréerna under nästa år. Vi har fått en trädgårdsdesigner (Ylva Landerholm) till hjälp med både planteringar, trädklippning och växtförslag.

Ingen torde väl ha undgått de förbättringar som håller på att ske vad gäller Yttre Skötsel, MJB Fastighetsservice jobbar hårt med att göra om framför allt våra rabatter framför husen, men även att byta träd och buskar som inte klarar en riktigt besiktning.

Pågående arbeten berör följande områden:

- Planteringar
- Rabatter
- Grunder
- Asfaltering

## Cykelrensning

Vi har också rensat cyklar i området. Vi hann med rensningen på en dag, så vi var klara redan efter 1 dag. Alla märkta har tagits i förvar i larmad container vid Saab Arena. Pga av att det är larmat så kan vi bara ge ut cyklar vid vissa tider. MJB Fastighetsservice (Marcus Björk) kommer att finnas på plats vid dessa tider så kontakta honom när du behöver hämta din cykel.

Medtag legitimation och gärna ramnummer om du har tillgång till dessa.

För allas trivsel:

**Styrelsen väddar till alla att ta hand om trasiga cyklar/ mopeder i cykelhusen och cykelställen; antingen laga dem eller också ställa dem i eget förråd.**



## Solceller, optimering

Våra solceller sköter sitt jobb mer eller mindre som dom ska, vi har lite behov då och då av omstart av strängoptimerare etc. Det vi kikar på är "bästa" sätt att bättre utnyttjande den överskottselen som vi producerar, mycket beroende på att idag får man dåligt betalt för överskottet vilket gör det mer intressant att själva förbruka elen.

De områden vi tittat på gäller:

- Varmvattenberedare: Varför inte försöka värma vårt tappvatten den vägen, då minskar vi dessutom kostnaden för fjärrvärmesystemet.
- Likström: Här har vi påbörjat pilotstudie med att skicka el från ett lågförbrukande hus till ett som förbrukar mer, tex hus med tvättstuga eller laddstolpar.
- Batterier: Det enklaste sättet att lagra el är förstås i form av batteri, tyvärr är det idag en relativt kostsam investering för en brf (inga bidrag) så vi har idag endast 2 st batterier varav ett är kopplat till en likströmsanläggning. Här finns definitivt stora möjligheter framöver, inte minst kopplad till den nya tariff som TV har infört. Området kommer förstås att bevakas noggrant av styrelsen!

## Robotgräsklippare

Våra trogna gräsklippare har jobbat väl hela sommaren, vilket du förhoppningsvis har märkt i form av välklippta gräsmattor. Det var en del synpunkter innan införandet att robotarna kunde skada våra igelkottar (vi har glädjande nog ett antal av dessa 4-fotingar i vårt område, inte minst inne bland våra buskage), vad vi har hört så har ingen skadats än så länge.

Några saker gällande våra robotar:

- **Stopp:** Vi har noterat att en någon/några trycker på stopp-knappen på en del av våra robotar, gör inte det eftersom då kan dom inte utföra sitt jobb! Är du missnöjd med något, kontakta Yttre skötsel så får vi se över detta.
- **Övergångställen:** Vi kommer att under hösten markera de överfarter som robotarna har på våra bilvägar inne i området, dessa kommer att målas med gula linjer. I samband med dessa övergångar kommer vi även att sätta upp varningsskyltar om just övergång robotgräsklippare. (Dock, vad vi känner till så har det inte varit några incidenter än så länge.)
- **Namnförslag!** Kommer det inte in namnförslag på våra medarbetare kommer dessa att döpas rent byråkratiskt; typ R3-34, R4-50 etc (fastighet - placering laddstation).

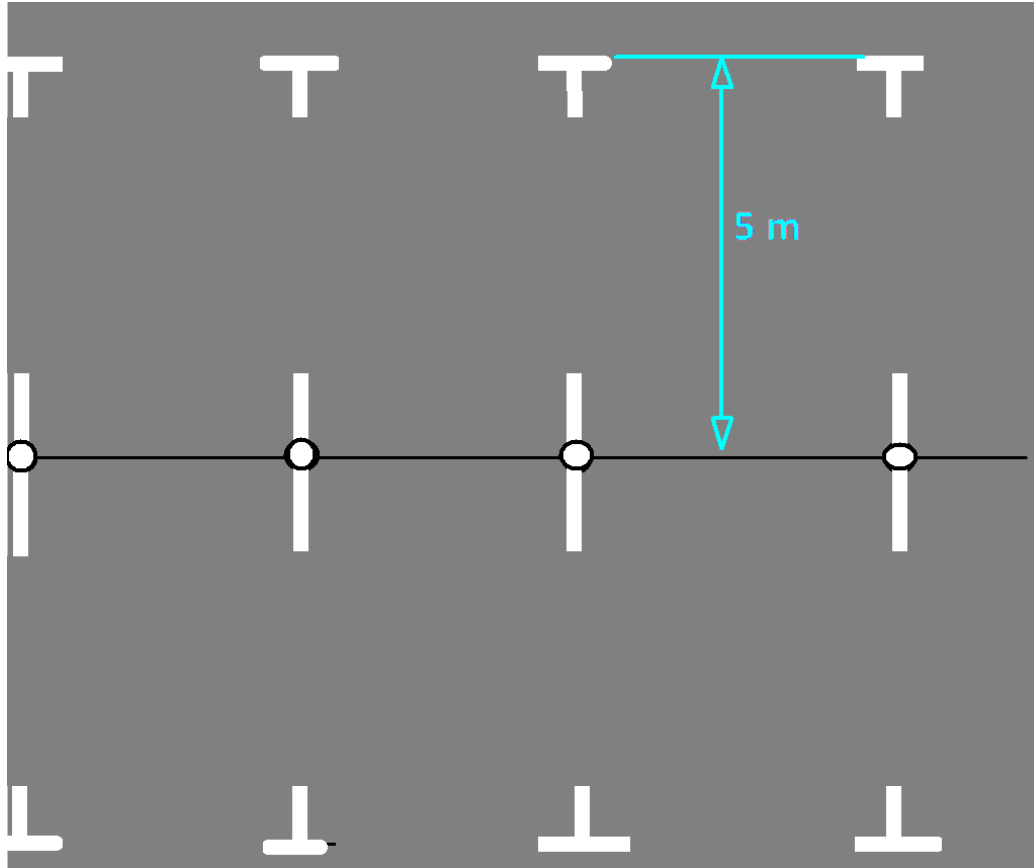
## Asfaltering

MJB Fastighetsservice kommer under hösten att låta Asfaltgruppen "fixa" alla lagningar som behövs i vår asfaltbeläggning, samt lägga igen återstående delar efter de stolpar som Tekniska Verken satte upp i samband med bytet av belysning vid våra P-platser. I dagsläget handlar det om ett 20-tal potthål/skarvar/dåliga lagningar som kommer att åtgärdas.

När detta är klart kommer man att gå vidare med nästa punkt, målning P-rutor.

## Gästparkering, märkning P-plats

Idag är de vita linjerna nästan helt borta vid våra gästparkeringar, vilket kan ställa till problem för våra besökare som inte "vet" hur man ska parkera. Detta kommer vi att åtgärda när Asfaltgruppen är klara med sina lagningar genom att måla upp tydliga avgränsningar vid besöksplatserna.



I samband med uppmålning av linjerna kommer vi även att måla dit markering över hur lång p-rutan är, vilket är något som saknas idag. Ett typiskt mått är att en P-plats ska [vara 5m lång](#), dvs hjulen ska få rum innanför markeringarna, själva fordonet kan förstås sticka ut utanför denna markering.

En konsekvens av detta blir att ställer man sig där med ex. lastbilsregistrerat fordon som inte får rum med hjulen innanför markeringen riskerar man P-böter.

Denna princip kommer att införas på alla våra P-platser under kommande år när vi ska fräscha upp linjemålningen på dessa!

OBS att vi kommer då även att införa lite längre (och dyrare) P-platser så att dom som har långa fordon ska kunna stå vid L21 även fortsättningsvis.

## Tvättstugelås

Vänligen ta bort ditt tvättstugelås från din tid när du tvättat klart så tider blir tillgängliga. (Tyvärr låter många sina tvättstugelås ständigt sitta kvar på en tid som man sedan inte använder).

Dessa gamla bokningssystem kommer under kommande år att ersättas av elektroniskt bokningssystem, se ovanstående artikel "Bokningssystem", men fram till dess behöver vi ha ordning på vilka som faktiskt har bokade tider eller ej.

## Miljörum nedskräpning!!

Som många noterat så finns det många som tror att man kan slänga vad som helst i våra Miljörum, detta är naturligtvis helt FEL! Det finns tydliga instruktioner vid sopkärnen om vad som får slängas var det ska slängas, se till att lyda dessa!

Fortsätter problemen kommer vi att vidta flera åtgärder, dessa kommer t.ex att innebära att kostnader för bortforsling kommer att debiteras den som orsakade det hela! Här kommer beloppen att börja på 800:-, dvs samma som gäller för mindre nedskräpning i naturen.

För den som kan räkna torde det framgå att det är mycket billigare att själv åka till återvinningscentral och kasta sitt eget skräp än att betala denna kostnad!



## Miljörum, steg 1.

Som ett första steg i att försöka få lite bättre ordning i våra Miljörum kommer vi att endast tillåta tillträde via tagg, dvs det går fortfarande att använda iLOQ-nyckeln men efter 1 november blir det endast möjligt att dra taggen (i nyckeln) för att komma in. Många använder säkerligen den metoden redan idag så för de flesta blir det ingen skillnad, rent praktiskt innebär det att om/när vi tvingas införa kameraövervakning går det att fastställa vem det var som gjorde fel. Administrationskostnaden/bötesbelopp kommer på månadsavgiften för berörd lägenhet.

## Sist, men inte minst...

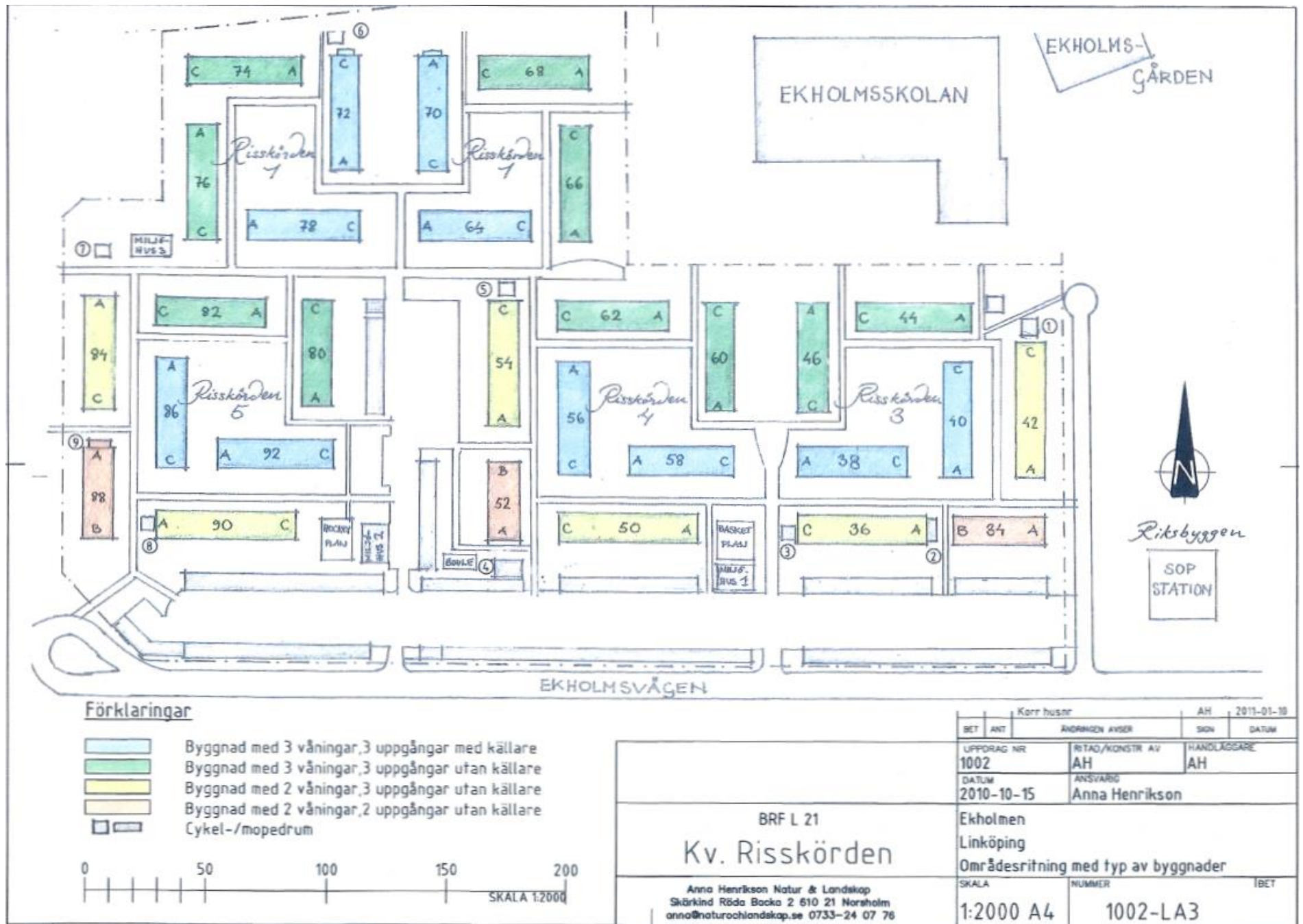
Styrelsen är tacksamma för all input den får, vare sig förslag, beröm eller kritik, fysiskt eller digitalt. Däremot vill Styrelsen påminna att om man vill att ens eget brev ska hanteras på kommande styrelsemöte, ffa om man önskar svar, **måste** brevet **undertecknas** samt innehålla information om brevskrivarens 3-siffriga lägenhetsnummer.

**Styrelsen tar inte hänsyn till anonyma brev!**

## Kontaktuppgifter styrelsen:

E-post för adressater i detta Infoblad:

- [styrelsen@brfl21ekholmen.se](mailto:styrelsen@brfl21ekholmen.se) (Generellt styrelsen)
- [bygg@brfl21ekholmen.se](mailto:bygg@brfl21ekholmen.se) (Områden som berör byggruppen)
- [yttre@brfl21ekholmen.se](mailto:yttre@brfl21ekholmen.se) (Områden som berör Yttre Skötsel)
- [it@brfl21ekholmen.se](mailto:it@brfl21ekholmen.se) (Områden som berör IT/TV/Bredband)
- [fel@brfl21ekholmen.se](mailto:fel@brfl21ekholmen.se) (Områden som berör Fastighetservice)



# Brf L21 Ekholmen