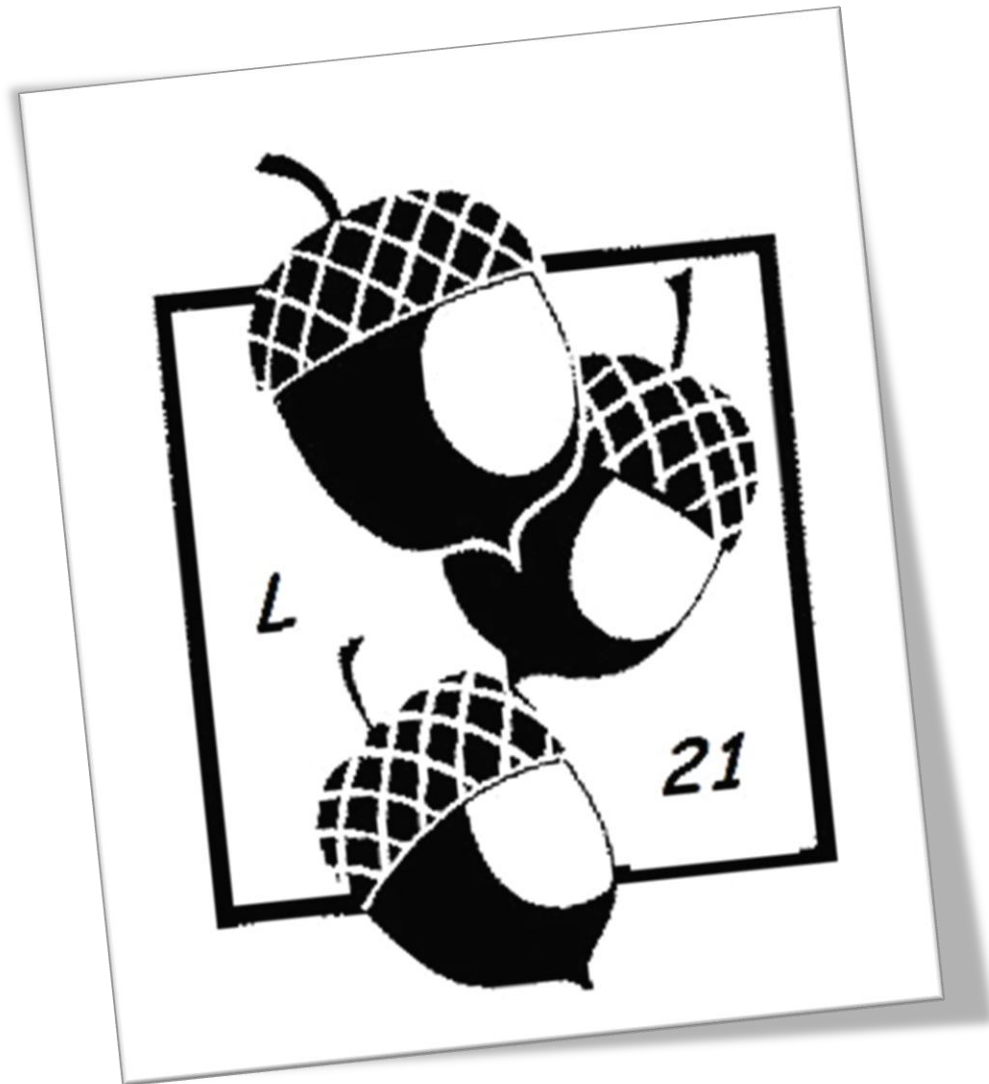


# INFORMATIONSBLAD FÖR BRF L 21 EKHOLMEN

Nr. 2 årgång 2021



## Planerade tidpunkter för infobladet, 2021:

Infoblad nr 1

utgivning i jan/feb

Infoblad nr 2

utgivning i maj/jun

Infoblad nr 3

utgivning i okt/nov

# Innehållsförteckning

|   |   |
|---|---|
| Ordförande har ordet .....                                    | 1 |
| Stämningen av föreningen – Mål T 2470-19 .....                | 2 |
| Överklagande av bygglov för fönsterbyte i Länsstyrelsen ..... | 3 |
| Avgift till föreningen .....                                  | 3 |
| Renovering generellt.....                                     | 3 |
| Fönster.....  | 4 |
| Insynsskydd.....  | 4 |
| Solceller .....   | 5 |
| Elcentraler.....  | 6 |
| Nya låssystem till gemensamma utrymmen (inkl. taggar).....    | 7 |
| Yttre skötsel .....   | 7 |
| Sopsortering.....   | 8 |
| Tvättstugor .....   | 8 |
| Karta över föreningens fastigheter och hus.....               | 9 |

## Ordförande har ordet

- Fönster – äntligen sker det! De allra flesta upplever det som positivt att vi äntligen får nya fönster, jag personligen delar den uppfattningen. Det har blivit både tystare och bättre isolerat, drar inte längre in genom fönsterpartier när det blåser ute!
- Lekparkerna är nu nästan klara och ser ut att uppskattas av våra yngre, skoj!
- Vi får in en del inlägg angående renoveringar o.dyl som behandlas utförligare i detta infobladd. Matnyttig läsning även för er som varit medlemmar länge:
  - o Läs gärna våra stadgar och ordningsregler!  
Dessa, plus mycket annan information, finns på föreningens hemsida,  
URL <https://brf121ekholmen.se/foreningen/stadgar-ordningsregler.html>
- På förekommen anledning tar vi även med en karta som visar våra fastighetsbeteckningar eftersom dessa förekommer i våra tidsscheman för våra entreprenader, alla är inte helt insatta i dessa.
- Förhoppningsvis kan vi nu påbörja resan mot ett liv efter Corona så vi håller tummarna för ett återseende av grillfesten i höst.

Med vänliga hälsningar

Svante Dackemyr / Ordförande BRF L21

## Stämningen av föreningen – Mål T 2470-19

Den stämning av föreningen som pågått i nästan två år fick sitt slut nu under våren. Mål T 2470-19 avgjordes i Linköpings Tingsrätt 2021-03-17. För att hålla medlemmarna informerade följer här en sammanfattning av processen skriven av föreningens jurist i ärendet.

” [Den boende] ansökte, den 17 juni 2019, om stämning mot Föreningen vid Linköpings Tingsrätt. [Den boende] yrkade i sin ansökan att det beslut om att entlediga föreningsrevisorerna som fattas på extra årsstämma den 19 maj 2019 skulle upphävas.

Föreningen ansåg att [den boendes] talan helt saknade juridisk grund och försökte omgående få ett slut på ärendet. Detta genom att [den boende] erbjöds möjligheten att återkalla sin stämning mot att Föreningen inte skulle kräva någon ersättning för sina kostnader. Erbjudandet avböjdes bestämt av [den boende] som tydligt uttryckte att han ville få frågan rättsligt prövad.

I oktober 2019 hölls en så kallad ”muntlig förberedelse” vid Linköpings tingsrätt – ett sammanträde som syftar till att reda ut parternas inställning. [Den boende] företrädde sig själv vid sammanträdet. Föreningen ifrågasatte den juridiska grunden för [den boendes] talan och bad om ett flertal klargöranden i målet. Föreningens frågetecken kunde inte besvaras av [den boende] på plats utan han ombads slutligen fastställa sin talan skriftligen efter sammanträdet. [Den boende] valde då att anlita ett ombud. Talan justerades därefter till att avse att beslutet om att entlediga föreningsrevisorerna inte hade saklig grund i enlighet med 8 kap 25 § Lagen om ekonomiska föreningar.

Processen har varit präglad av omfattande skriftväxling mellan parterna då många av omständigheterna varit stridiga i målet. Handläggningen av målet har tyvärr också dragit ut på tiden eftersom det har bytts domare i målet och utsättningen av huvudförhandling hade fallit mellan stolarna på tingsrätten.

Väl i tingsrätten togs frågan om förlikning upp av domaren i målet på nytt och hon lyckades föra parterna mycket närmre varandra. Även om det fanns en fördel för Föreningen att få en dom i målet och på så sätt ett slutligt avslut fanns också risken med ett överklagande. Det skulle innebära ytterligare kostnader för Föreningen men också den psykologiska aspekten av att ha tvisten fortsatt ”hängande” över styrelsen och Föreningen. När [den boende] slutligen accepterade dels att stå för en stor del av Föreningens kostnader i målet dels att han även uttryckligen medgav att han förstått att han inte skulle kunna vinna framgång i målet övervägde fördelarna med en förlikning.

Min juridiska bedömning av tvisten är att [den boendes] stämning saknade grund och att Föreningen har agerat korrekt mot sina medlemmar genom att inte, på frivillig väg, acceptera att beslutet skulle upphävas. Föreningen har även tagit ekonomiskt ansvar för medlemmarna genom sin hantering av frågan. ”

Sara Carlberg Hägglund, jurist på Fastighetsägarna. Ombud för Brf L21 Ekholmen i ärende T 2470-19.

**För den medlem som vill läsa domen eller protokollet från huvudförhandlingen går det bra att kontakta styrelsen eller Tingsrätten.**

# Överklagande av bygglov för fönsterbyte i Länsstyrelsen

Ärendet i Länsstyrelsen har också blivit avgjort sedan förra infobladet kom ut. Efter att ha bestridit föreningens bygglov gällande fönsterbytet i bygglovsnämnden och fått avslag vände sig [den boende] till Länsstyrelsen. Där begärdes att bygglovet skulle upphävas.

Länsstyrelsen fattade 2021-03-04 beslut att avvisa överklagandet. Bygglovsnämndens beslut försvarades, som väntat, och därmed finns inte längre någon aktiv process gentemot fönsterbytet som helhet. Tiden för att överklaga till Mark- och miljödomstolen har löpt ut och bygglovet har vunnit laga kraft. Goda nyheter för alla er som uppskattar fönsterbytet.

**För den medlem som vill läsa beslutet går det bra att kontakta styrelsen eller Länsstyrelsen med referens 403-18759-2020.**

## Avgift till föreningen

Den avgiftshöjning som först annonserades i ett särskilt utskick till alla medlemmar 2020-09-29 kommer att börja gälla med start juli 2021. Eftersom avgiften betalas i förskott kommer den alltså att vara med på den avi som skall betalas i slutet på juni.

Senaste avgiftshöjningen var 2016 och då på 3%. Föreningens kostnader ökar varje år då våra entreprenörer och leverantörer höjer sina taxor enligt index. Avgiftshöjningen nu blir på 5% och är baserad på föreningens ökade kostnader sedan 2016. För de som inte är bekanta med index går det bra att tänka på det som att vi justerar avgiften efter inflationen. Nedan är en tabell från SCB som visar inflation i Sverige från 2016 t.o.m. 2020.

|             |     |
|-------------|-----|
| <b>2016</b> | 1,0 |
| <b>2017</b> | 1,8 |
| <b>2018</b> | 2,0 |
| <b>2019</b> | 1,8 |
| <b>2020</b> | 0,5 |

Avgiftshöjningen är alltså på 5%, fast inflationen under perioden är högre än så. I köpkraft mätt sker alltså en avgiftssänkning.

Tanken är att föreningen i fortsättningen kommer att knyta avgiften till index, detta gör att avgiften automatiskt kommer att ändras varje år. För 2021 bedömer SCB att inflationen kommer att landa på 0,5%. Det är därför en rimlig gissning att vid årsskiftet 2021/2022 kommer en höjning motsvarande 0,5%. Fördelen med detta är att det blir enklare för medlemmarna att följa avgiften och att vi i framtiden förhoppningsvis slipper stora procentuella ändringar.

## Renovering generellt

Föreningen hanterar varje månad 3-5 st. lägenhetsöverlåtelse, en del av dessa medför en inledning med lägenhetsrenovering. Här gäller förstas att visa hänsyn till sina grannar och dels hålla sig till anmodade regler gällande störande ljud, dels informera grannarna om kommande arbeten. På motsvarande sätt måste förstas övriga i huset ha förståelse för att renoveringar

förekommer, husen är trots allt byggda för knappt 50 år sedan. Upplever någon sida sig förorättad så försök att ta diskussionen mellan inblandade parter i första hand i stället för att vända er till styrelsen direkt.

Föreningens ordningsregler säger bland annat att ni ska undvika störande hantverksarbeten kl.20.00 – 08.00 vardagar och kl.20.00 – 10.00 lördag, söndag och helgdag.

## Fönster

Fönsterprojektet rullar på bra, etapp 1 (Risskörden 3) beräknas bli klart nu under maj. Det som har visat sig vara lite problematiskt är att få in alla fullmakter gällande tillträde till lägenheterna. Om alla kan fylla i dessa formulär när de kommer till er samt snarast lämna desamma till Byggruppen så är vi tacksamma. Schemat är rätt tajt så blir det krångel vid någon lägenhet riskerar vi att få fördröjningar längre fram! Alternativet är förstås att vara tillgänglig när hantverkarna kommer.

Den senaste preliminär tidsplan från entreprenören är i dagsläget:

| Fastighetsbeteckning (adress nr.):     | Tidplan:                |
|--|-------------------------|
| Risskörden 3 (Ekholmsvägen 34 till 46) | 2021-02-02 – 2021-05-25 |
| Risskörden 4 (Ekholmsvägen 50 till 62) | 2021-05-26 – 2021-09-29 |
| Risskörden 5 (Ekholmsvägen 80 till 92) | 2021-09-30 – 2022-01-19 |
| Risskörden 1 (Ekholmsvägen 64 till 78) | 2022-01-20 – 2022-06-08 |

Karta över fastighetsbeteckningen finns på sista sidan i infobladet och på hemsidan under fliken Hem och sedan Områdeskarta.

Etapp 2, Risskörden 4, kommer att starta under juni med hus 60. Därefter rullar det på till hus 62 samt 54 innan sommaren där inplanerad semester v28-31 medför ett uppehåll under juli, etappen är beräknad att avslutas först framåt september med Ekholmsvägen 50.

Gällande insynsskydd har nu entreprenör City-Kej fått ordning på vilka fönster vi har samt storleken på desamma, dvs det innebär att om ni väljer City-Kej som leverantör så har dom redan måtten på fönster. Detta i sin tur innebär att med lite framförhållning kan ni beställa insynsskydd som kommer i samband med att ni får era nya fönster, leveranstid är annars ca 4 veckor från måttagning till leverans. Se vidare information nedan.

Kontaktpersoner i styrelsen är Byggruppen (Svante, Peter & Josef).

[bygg@brf121ekholmen.se](mailto:bygg@brf121ekholmen.se)

## Insynsskydd

Vi har informerat om detta tidigare men tar det igen med några sammanfattande punkter:

- Boende väljer själv typ av insynsskydd och står själv för kostnaden. Det är valfritt vilken leverantör som används. Det finns inget krav på insynsskydd.

- City-Kej informerar boende i takt med fönsterbyte angående erbjudande/kontaktinformation.
  - OBS att detta är just ett erbjudande, du har full frihet att välja leverantör/ material/ hantverkare själv. Många andra har också rabatterade erbjudanden till nya kunder.
- Medlem ansvarar för insynsskydd till sin lägenhet.
  - Vad som är lite nytt är att numera har vår rabatterande (20% på material) leverantör City-Kej kontroll på vilka fönstertyper som förekommer i våra lägenheter, dvs om du inte vill vänta ca 4 veckor på leverans kan du prata med City-Kej i god tid innan själva fönsterbytet sker.
- Lite olika demonstrationsobjekt finns att se i föreningslokalen; persiener i kök, mörkläggande Duettegardin i sovrummet (svart insida), samt Duettegardin upp/ner i vardagsrum.
  - Kontakta styrelsen för demonstration.
- Åhlin & Ekeröth informerar i 2 steg innan de kommer och byter fönster.
  - För lite längre framförhållning finns schemat för hela entreprenaden tillgängligt via Simplekos portal, tidplanen omfattar hela projektetiden.
- Föreningen ser till så att eventuella markiser som sitter i vägen för fönsterbyten hamnar på balkongen, medlem får dock ombesörja uppmontering av densamma.

Kontaktpersoner i styrelsen är Bygggruppen (Svante, Peter & Josef).

[bygg@brfl21ekholmen.se](mailto:bygg@brfl21ekholmen.se)

## Solceller

Solcellsprojektet håller full fart, som ni kanske märkt! Inte minst vår takläggare från Berland Tak jobbar tom helger för att kunna förbereda så Lundgrens El kan köra på i sitt tempo med installationerna på taken. Beroende på dåligt väder under maj så är det lite pressat schema just för den detaljen.

Eftersom solcellerna behöver egna växelriktare så kommer tyvärr installationen av dessa att medföra både störningar i form av håltagning för kabelvägar samt elavbrott, de senare försöker vi genomföra samtidigt med renoveringen av våra elcentraler (se eget stycke nedan). Dessa växelriktare är generellt placerade i våra gamla soprum vid B-entrén, vi kommer att byta lås till dessa för att begränsa vilka som får access till dessa "känsliga" utrymmen (se låssystem Pulse nedan).

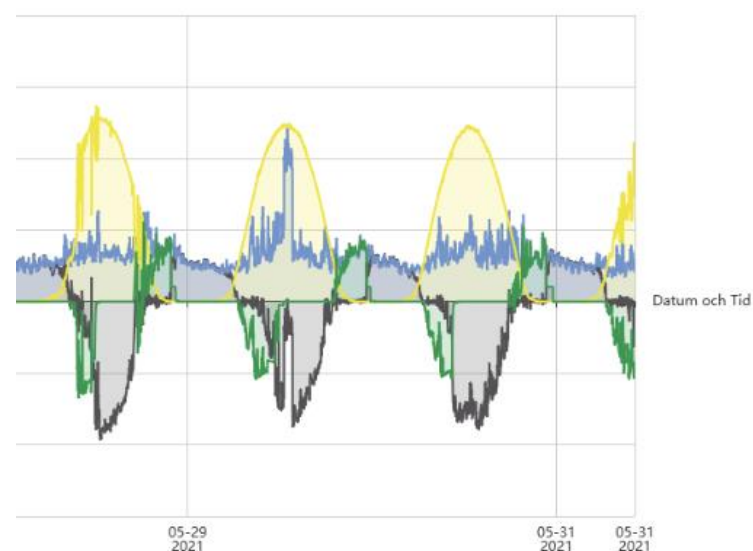
Styrelsen tittar på några olika varianter gällande öppen redovisning av vad vår anläggning producerar, vi räknar med att detta kommer på plats nu under sommaren/hösten. Här att tanken att vi dels ska ha en monitor tillgänglig att kika på i fönstret vid föreningslokalen, dels kommer det att finnas någon redovisning på föreningens hemsida.

Föreningen har nu ett producentavtal med Telge Energi. Detta innebär att förutom besparingen vi gör när vi använder energin som solcellerna producerar dessutom kan sälja den el vi ej förbrukar. Med framtida utveckling på energilagring så är föreningen väl utrustad att kunna utnyttja detta för att bli än mer oberoende av köpt el. I bilden nedan syns en pilotinstallation vi gjort med batterilagring i hus 58 som vi kommer att utvärdera framöver.



En liten smakbit på hur mycket vi producerar får du här nedan (2021-05-30) med 20 st installationer klara av 29 totalt, syns dock bäst för den som läser detta digitalt och har möjlighet att zooma in bilderna (infobladet finns även på föreningens hemsida). Det finns mycket statistik som vi arbetar på hur vi ska presentera för er medlemmar, bland annat kan man se historik över en perfekt solig helg 29-30 maj 2021 nedan t.h (ser ut som överdelen på en sinuskurva, dvs mer eller mindre helt molnfritt.) Moln = skugga vilket gör att det blir "taggar i kurvan, jämför fredagen 28/5. Översta kurvan visar producerad el, den nedre svarta visar överskottet som säljs tillbaks på elnätet. Den blåa "spiken" under lördagen kan vara att någon laddar en elbil vilket syns i förbrukningskurvan.

| System ↑         | ID   | Anslutning | Förbrukning [kWh] | Produktion [kWh] | Energilagring [kWh] | Laddningsstatus [kWh] |
|------------------|------|------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| BRF L21 Hus 50 s | 1988 | ▼          | 6                 | 26.4             | 0                   | 0                     |
| BRF L21 Hus 52 v | 2004 | ▼          | 2.9               | 11.7             | 0                   | 0                     |
| BRF L21 Hus 54 v | 2043 | ▼          | 6.1               | 21.7             | 0                   | 0                     |
| BRF L21 Hus 56 v | 2021 | ▼          | 8.4               | 14.9             | 0                   | 0                     |
| BRF L21 Hus 58 s | 2044 | ▼          | 7.9               | 18.1             | -8.8                | 16.1                  |
| BRF L21 Hus 60 v | 2059 | ▼          | 7.6               | 14.7             | 0                   | 0                     |
| BRF L21 Hus 62 s | 2050 | ▼          | 8.2               | 18.1             | 0                   | 0                     |
| BRF L21 Hus 64 s | 2182 | ▼          | 14.5              | 17.9             | 0                   | 0                     |
| BRF L21 Hus 66 v | 2183 | ▼          | 7                 | 14.8             | 0                   | 0                     |
| BRF L21 Hus 68 s | 2274 | ▼          | 7.2               | 17.5             | 0                   | 0                     |
| <b>Totalt</b>    |      |            | <b>120</b>        | <b>344</b>       | <b>-9</b>           | <b>16</b>             |



Bilden ovan visar sammanlagda värden, den till höger specifika värden för ett hus. Vår tanke med hur vi ska presentera dessa data är dels en skärm som vi förmodligen kommer att sätta innanför fönster vid föreningslokalen, dels själv kunna gå in till en websida för att själv välja vilken information du vill titta på.

Kontaktpersoner i styrelsen är Byggruppen (Svante, Peter & Josef).

[bygg@brfl21ekholmen.se](mailto:bygg@brfl21ekholmen.se)

## Elcentraler

Vid första besiktningen av våra solceller påpekade besiktningsmannen att våra elcentraler inte såg fräscha ut, mycket lapptäcke av olika installationer och dåligt dokumenterat. Detta medförde att styrelsen beslöt att genomföra renovering av desamma när vi ändå höll på med installationer vid elcentralerna. På grund av solcellerna är vi tvungna att byta en del utrustning gällande mätning av konsumtion/produktion, dessutom håller Tekniska Verken på att byta elmätare vart efter som Lundgrens El blir klar. (Vid ett senare tillfälle upptäckte Lundgrens EL mycket riktigt att en av de inkommande huvudkablarna satt lös i en ej renoverad central).

Vi har samband med renovering av elcentraler samt införandet av intelligenta växelriktare från Ferroamp gått ner 1 snäpp i huvudsäkring vilket också innebär en lägre abonnemangsavgift, här kommer vi att bevaka konsumtionen eftersom de intryck vi har för närvarande tyder på att det skulle gå att sänka huvudsäkringen ytterligare ett snäpp. Idag är det framför allt våra 3-våningshus med källare och tvättstugor som är stora förbrukare, med kommande behov av byte av maskinparken i tvättstugorna är det inte osannolikt att vi kan sänka huvudsäkringarna än mer!

Kontaktpersoner i styrelsen är Byggruppen (Svante, Peter & Josef).

[bygg@brfl21ekholmen.se](mailto:bygg@brfl21ekholmen.se)

## Nya låssystem till gemensamma utrymmen (inkl. taggar)

Vi har länge pratat om att införa ett tagg-system för tillträde till källare och tvättstugor, förhoppningen är vi nu under hösten äntligen kommer att börja genomföra dessa byten (styrelsen har haft fullt upp med fönster- och solcellsprojekten, för att inte nämna all den tid som styrelsen har måste lägga på att hantera alla överklaganden i olika led gällande fönsterprojektet).

Som pilot kommer vi dessutom att testa ett system med bokningstavla vid en tvättstuga, med tillhörande "app" och webb-baserad bokningsmöjlighet. Som en bonus kommer vi då att få loss reserver för bokningslås och nycklar till existerande bokningstavlor.

I ett första steg blir det källare, miljöhus samt cykelbodas som kommer att få nya lås och nycklar. Systemet heter [Assa Abloy Pulse](#) och innehåller även möjligheten att använda tagg för kontroll av tillträde, innebär att man bara kan hålla upp nyckeln mot en kortläsare för att öppna dörrar, boka tider etc. OBS dock att denna senare del är inget vi har bestämt ännu (men det kommer på vissa tillämpningar såsom bokningstavlor etc).

Nycklar kommer vi att distribuera till ditt postfack i god tid innan vi börjar byta låsen. Här hade vi tänkt dela ut desamma på liknande sätt som senast, men på grund av pågående pandemi kommer vi att dela ut dessa direkt till din postlåda i stället. Detta kan kanske låta oansvarigt MEN fördelen med Pulse-systemet är att det är "samma" fysiska nyckel till alla, däremot så är dessa individuellt kodade för att passa till rätt låscylinder. Skulle några nycklar "komma bort" så spärrar vi bara dessa vilket gör att de blir obrukbara inom vår förening!

Som en del av er tyvärr erfarit har haft vi en del problem med stölder från våra cykelbodas utan synbara spår av inbrott, med Pulse får vi möjligheten att hjälpa Polisen att se vilka som öppnat dörrarna till dessa utrymmen vilket förhoppningsvis kan sätta stopp för dessa obemärkta stölder.

Kontaktpersoner i styrelsen är Byggruppen (Svante, Peter & Josef).

[bygg@brfl21ekholmen.se](mailto:bygg@brfl21ekholmen.se)

## Yttre skötsel

Nu är äntligen lekplatsen vid Risskörden 4 klar. Tidplanen har förskjutits på grund av den kalla och blöta våren, vilket har försenat läggningen av gummasfalt. Vi hoppas och tror att nu när alla våra lekplatser är färdiga, ska de locka till rörelseglädje och motoriska utmaningar för våra barn och ungdomar. Det finns också plats för grillning och umgänge.

De spaljéer som under vårvintern monterades vid grillplatserna kommer att kompletteras med extra sektioner för att få ett fullgott insynsskydd.



Vårvandringen är genomförd, med ansvariga för Yttre skötsel i styrelsen och Green Landscaping. 42 punkter noterades för beslut och åtgärd.

Farthinder är inköpta och kommer att placeras ut tillsammans med fler skyltar. De fasta asfaltsfartgruppen kommer även att fräschas upp med nya vita markeringar.

Kontaktpersoner i styrelsen är Viveka och Josef.

[viveka.sjovall@brfl21ekholmen.se](mailto:viveka.sjovall@brfl21ekholmen.se)

[j.ternestal@brfl21ekholmen.se](mailto:j.ternestal@brfl21ekholmen.se)

## Sopsortering

Det finns flera personer i föreningen som inte sorterar soporna enligt gällande regler. Om du känner att det är svårt att sortera rätt eller av annan anledning har frågor gällande sopsorteringen eller miljöhusen går det bra att kontakta Lars-Göran i styrelsen.

Kontaktperson i styrelsen är Lars-Göran Lantz.

[lg.lantz@brfl21ekholmen.se](mailto:lg.lantz@brfl21ekholmen.se)

## Tvättstugor

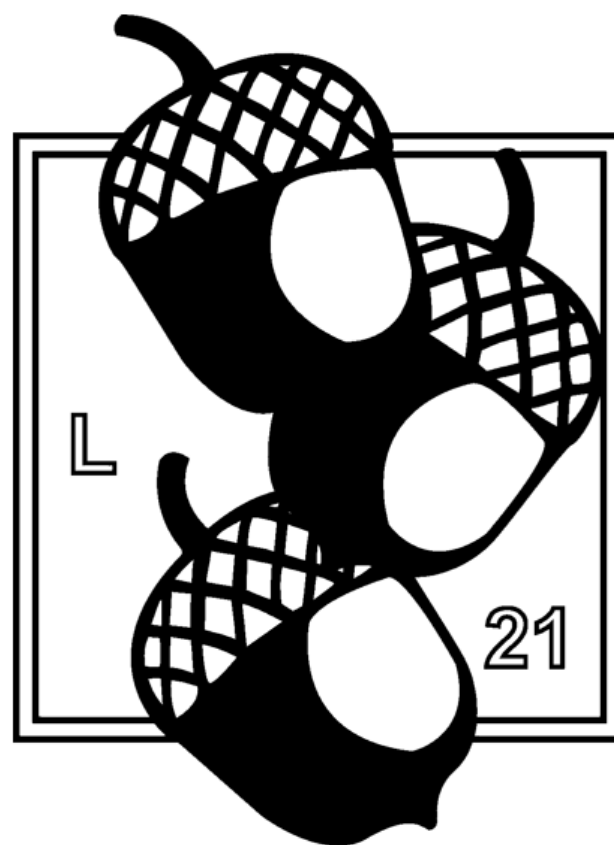
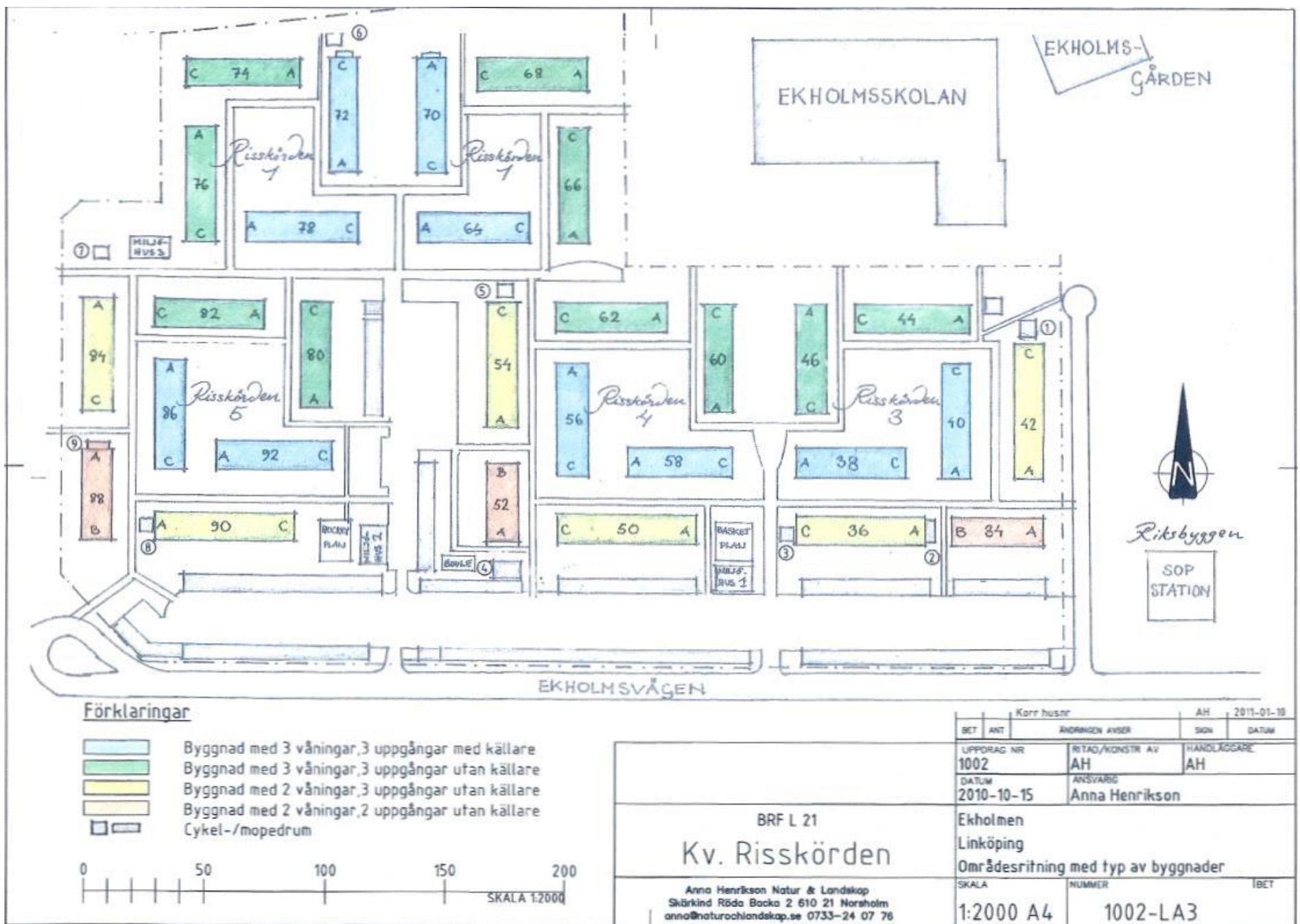
Det finns tyvärr inga extra lås till tvättstugornas bokningstavlor i dagsläget. De boende som inte har ett tvättilås får använda sig av provisoriska sådana. Förslagsvis en bit papper med tejp, där det tresiffriga lägenhetsnumret står. Som tidigare nämnts kommer det nya låssystemet lösa det här problemet.

Det finns ett begränsat antal tvätttider, som ibland inte räcker till för alla som vill tvätta. Styrelsen ber därför alla att inte "parkera" sina tvättilås på bokningstavlan. Boende ombeds ta bort tvättilåset efter avslutat pass, eller flytta det till nästa önskade tvätttid.

Kontaktperson i styrelsen är Alexandra.

[a.oprea@brfl21ekholmen.se](mailto:a.oprea@brfl21ekholmen.se)

# Karta över föreningens fastigheter och hus



BRF L 21  
BBE TSJ

