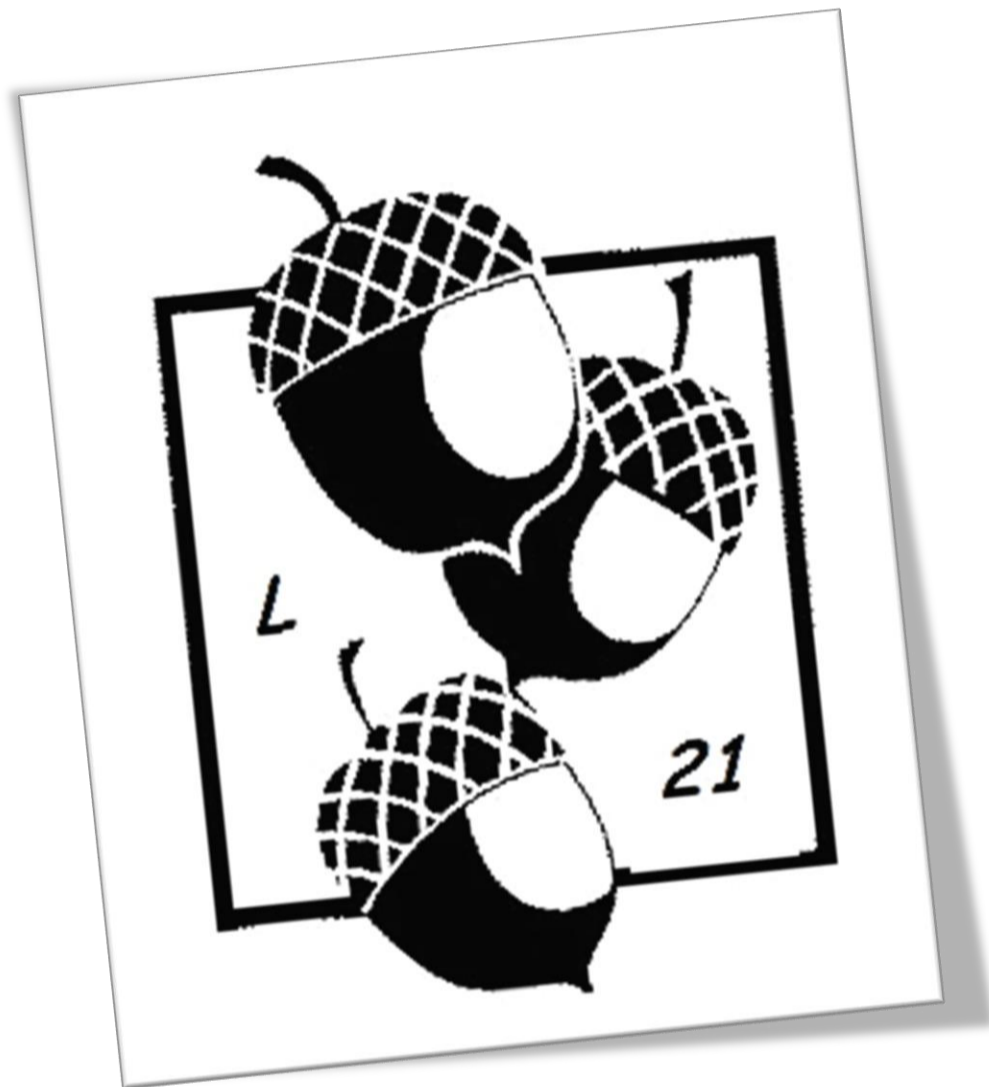


INFORMATIONSBLAD FÖR BRF L 21 EKHOLMEN

Nr. 3 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
Fönster	1
Dränering	2
Källartrappor	2
Paketboxar	3
OVK	3
Laddstationer – medlemmar	3
Laddstationer - besökande	4
Solceller.....	4
Trädgårdstäppa för trevåningshusen	5
Trädgårdstäppa för tvåvåningshusen	5
Stölder ur låsta förråd	6
Nytt låssystem, Pulse, gemensamma lokaler	6
Kommande tänkbara projekt	7
Körning på området	8
Råd från miljöansvariga.....	8
Råd angående garage och parkeringar	8
Prisstatistik.....	8
Sist, men inte minst.....	8

Ordförande har ordet

Börjar bli dags att summera ett (våldigt) händelserikt år; solceller, laddstolpar, renoverade lekplatser och dränering är väl det ni medlemmar märker mest av. Lite i det dolda har vi även renoverat våra elcentraler samt bytt signalsystem till ett framtidssäkrat fastighetsnätverk. Med andra ord ett stort tack till er tålmodighet eftersom alla dessa projekt innebär störningar i en eller annan form för er medlemmar, **Stort TACK!**

Vidare, i samband med bland annat ovanstående punkter, vad gäller kontakt med styrelsen rekommenderas i första hand att ni kommunicerar via e-post. Detta då många i styrelsen är förvärvsarbetande och inte alltid har möjlighet att svara i telefon, OM ni använder densamma och hamnar hos telefonsvarare – säg gärna ert ärende annars finns risken att ni blir bortglömda!

Med vänliga hälsningar
Svante Dackemyr / Ordförande BRF L21

Fönster

I fönsterprojektet var vi nästan redo att göra ny tidsplan eftersom Åhlin & Ekeroth arbetade snabbare och snabbare, MEN då kom nästa bakslag – asbest. Man har upptäckt asbest i fogar framför allt inom Risskörden 5 där det i vissa hus ser ut att förekomma i samtliga lägenheter, i vissa hus inte alls. Detta innebär förstås en försening på drygt dubbla tiden att färdigställa en

lägenhet; dels på grund av de provtagningar som görs, dels de fall då fogarna i lägenheterna behöver saneras. OBS att de är så låga nivåer så ingen sanering behövs efter borttagandet av fogarna, men ändå innebär det förstås både fördyring och försening!

Risskörden 3 och 4 har ej haft dessa problem, fränsett tre lägenheter mot slutet av etapp 2 (Risskörden 4). Vi misstänker att det vid byggnationen tyvärr dök upp ny sorts fogmassa som man ej använt tidigare, det visar sig om återstående byggnader har dessa problem eller ej. Tidplanen kommer att justeras kontinuerligt utifrån dessa nya fakta, senaste version finns i Simplekos portal. Just nu är budet att Å&E ligger ca 9 dagar efter tidsschemat, det senare är åtkomligt via Simplekos kundportal (URL <https://portal.simpleko.se/kundportal/documents/manager>).

Entreprenör kommer ev. att arbeta under mellandagarna, ej klart vid pressläggningen av Infobladet. OM detta blir aktuellt kommer berörd trappuppgång tillfrågas angående detta jularbete.

Man räknar annars med att återstarta 3/1 2022 efter juledigheten.

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

E-post: bygg@brfl21ekholmen.se

Dränering

Dräneringen rullar på enligt schemat, vid pressläggning återstår hus 54 samt igenläggning av material vid hus 56. TEAB kommer även att göra klart både framsidor och baksidor med markberedning, asfalt och gräs, där "baksidan" kommer att få "färdigt" gräs utrullat så ni som väntar på uteplats får en så färdig gräsmatta som möjligt att vara på framåt vårkanten. I samband med dräneringen byter man vissa lägre spaljéer till nya som bättre motsvarar färg och form på de som är godkända för uteplatserna. Detta gäller alltså de spaljéer som sitter som skydd mot källartrapporna.

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

E-post: bygg@brfl21ekholmen.se

Källartrappor

Vi har pratat länge om tak över källartrapporna, liksom övriga föreningar i området. Här börjar äntligen det bli klart med entreprenör så förhoppningen är att dessa kommer upp nu under hösten/vintern. Även här pågår en dialog med bygglovet som ej är riktigt klart vid pressläggningen av Infobladet.

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

E-post: bygg@brfl21ekholmen.se

Paketboxar

PostNord kommer antagligen att placera ut 2 st postboxar enligt nedanstående modell vid vår förening. Tänkt placering är vid Miljöhus 1 med tillgång till både P-platser och belysning. En stor anledning till att man erbjuder denna tjänst är förstås den markant ökande Internethandeln som



blå PostNord har märkt av, inte minst nu under pandemin. Ett led i att än mer förbättra denna service är genom att introducera dessa paketboxar vid större brf-er. Man har gjort detta i Stockholm, Göteborg och Malmö och upplevt stor uppskattning från sina kunder, därför tar man nu steget att introducera dessa i flera större städer och Brf L21 har blivit utsett till ett sådant område. Tanken är förstås att kunder som beställer mindre objekt ska kunna hämta dessa dygnet runt vid dylika paketboxar, man anger bara önskat utlämningsplats vid beställning.

OM vi blir tilldelande dessa paketboxar så kommer de förmodligen upp innan nyår.

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

E-post: bygg@brf21ekholmen.se

OVK

OVK-besiktningen/injusteringen fortskrider enligt plan, vår entreprenör Fastighetsteknik gör här varje etapp vart efter det att fönsterprojektet är klara med densamma. Anledningen till genomgången är att vi vid stickprov uppmärksammade att lägenheterna behöver rengöra frånluftskanalerna i badrummet för att erhålla korrekta värden på luftflödet i lägenheten. När kanalerna är rengjorda och fönsterventilerna öppna så är det inga problem att få godkänd OVK. Ett annat problemområde som man upptäcker är felaktigt utförd renovering av köksfläktar, här har man i vissa lägenheter EJ korrekt grundinställning för basflödet (det varierar åt båda hållen). Detta kan då i värsta fall påverka flera lägenheter vilket gör att huset EJ blir godkänt! Detta i sin tur innebär att lägenhetsinnehavaren måste iordningställa köksfläkten inom 6 månader för att föreningen som helhet ska få godkänd OVK.

Styrelsen kommer att anmoda underkända lägenheter att snarast åtgärda sina fläktar. Behöver ni hjälp så vänd er till Byggruppen!

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

E-post: bygg@brf21ekholmen.se

Laddstationer – medlemmar

Som du kanske känner till fick vi ett stämmobeslut på att införa laddstationer för drygt 1 år sedan. Föreningen fick ok på att gå vidare med dessa och installerade 8 st laddstationer utspritt på våra P-platser. Det har visat sig (förstås) finnas ett stort intresse för dessa och mindre än 1 år senare så är alla utom 1 numera uthyrda till medlemmar med el- eller elhybrid! Föreningen kommer att fortsätta utbyggnaden av laddplatser för att tillgodose behovet. Med andra ord gör vi verklighet av devisen "Ett skönare grönare Ekholmen"!

På grund av ökande priser för el kommer vi även att öka merkostnaden för en laddplats till 400:- efter årsskiftet.

Kontaktpersoner i styrelsen är IT-gruppen.

E-post: it@brfl21ekholmen.se

Laddstationer – besökande

Om du får besökande med elbil som önskar ladda på våra besöksplatser, hör av dig till styrelsen. Vi har en tagg som aktiverar laddboxen vid besöksparkeringen vid Miljöhus 1, kostnad är 100:- / dygn som debiteras via avisering på nästa månadsfaktura.

Ladduttag är av varianten mode 3, typ 2.

Kontaktpersoner är hela styrelsen.

E-post: styrelsen@brfl21ekholmen.se

Solceller

En summering gällande föreningens solcellsprojekt under första halvåret 2021 kan vara "Strålande tider!".

Med tanke på att alla våra anläggningar inte var uppkopplade mot elnätet förrän juni så verkar det klart lovande, milt sagt. Nedanstående graf visar statistik från 2019-01-01 till dags dato. Som synes är det en markant skillnad i elförbrukning i år jämfört med föregående år. Just nu har föreningen en situation där vi köper el från Vattenfall och säljer vår överproduktion från solcellerna till Telge Energi.

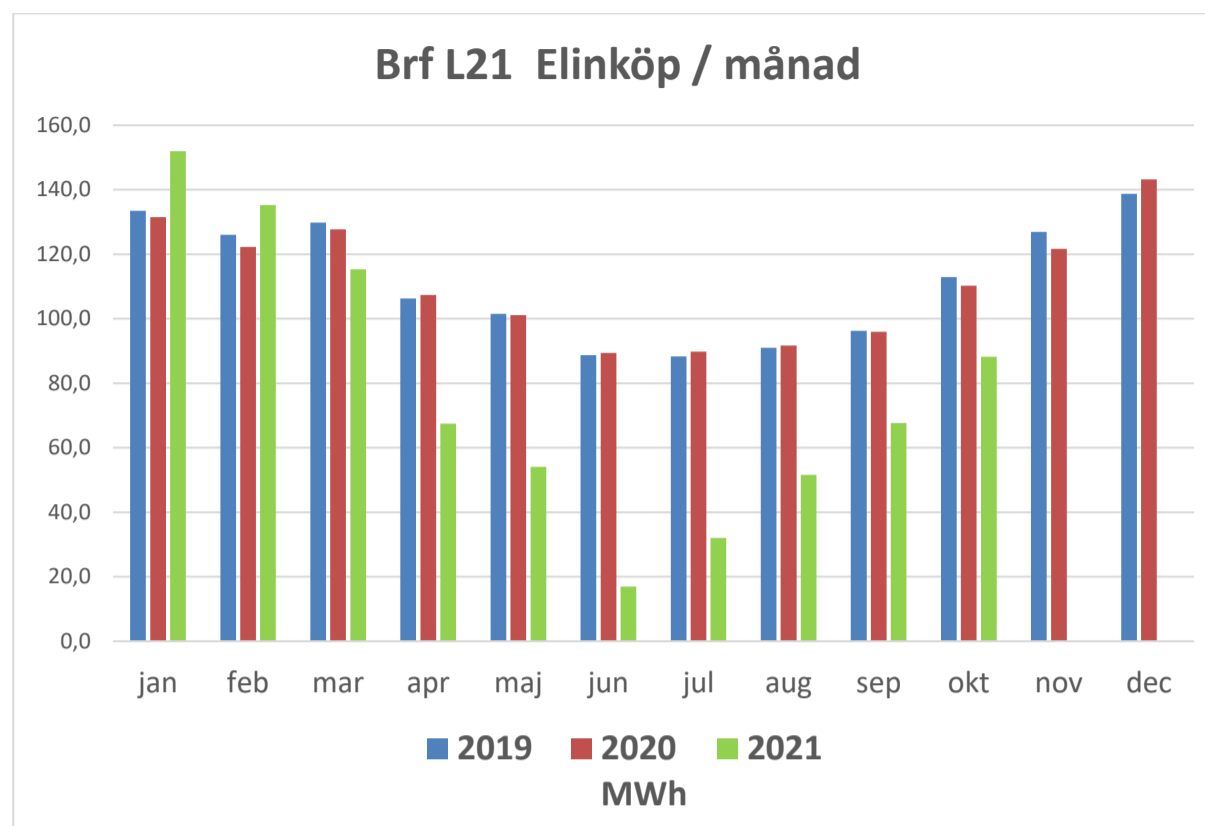
I diagrammet nedan ser man att mängden el vi köper 2021 är markant lägre än 2019/2020. Detta i sin tur gav en beräknad besparing jan-sept. på ca 145 000: -. Samtidigt krediterade Telge föreningen för försäljning av överskott från våra anläggningar på knappt 180 000: -. Drygt 320 000: - i förtjänst för 2021 hittills. Betänk då att detta är med en anläggning som inte var i full drift förrän juni, klart trevligt resultat än så länge!

Mängden el vi köpte under de tre första kvartalen 2020 var 957 MWh, under 2021 är samma siffra 679 MWh. Detta trots hög förbrukning i början på 2021, stora entreprenader som pågår samt att vi har fått våra laddplatser i drift.

Vi har en restpunkt från projektet gällande medlemspresentation av statistik, vi arbetar på detta ihop med vår entreprenör så förhoppningen är att kunna presentera något web-baserat framöver.

Regeringen har precis nyss godkänt att man får skicka likström [mellan en fastighets byggnader](#) med egen elcentral (mikronät), detta kan göra vår anläggning än mer lönsam eftersom vi har ett antal byggnader som kan förse grannen med el från sitt överskott. Det är alltid mer lönsamt att förbruka egenproducerad el själv jämfört med att sälja densamma. Med likström finns även

många möjligheter till bättre utnyttjande med batterilagring/laddstolpar. Detta är något vi kommer att studera under 2022.



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

E-post: bygg@brfl21ekholmen.se

Trädgårdstäppa för trevåningshusen

Skötselavtalet, med ritning samt byggbeskrivning, till de nya täpporna är snart färdigt. Föreningen har provbyggt ett staket och kommer att göra några ändringar utifrån de erfarenheter och synpunkter som entreprenören hade i samråd med bygglovsnämnden. Detta för att det skall vara så enkelt och smidigt som möjligt för de boende att uppföra täppan. OBS att fördröjning av skötselavtalet har att göra med att vi tillsammans med byggare har försökt göra konstruktionen billigare att tillverka samtidigt som inte bygglovet påverkats för mycket! **Styrelsen vill återigen understryka att ingen har fått tillstånd att bygga en täppa än.** Det finns inga undertecknade skötselavtal. Täppor som nu är uppförda vid trevåningshusen är byggda av boende på föreningens mark utan medgivande. De täppor som avviker från det slutliga skötselavtalet kommer att behöva göras om. Kostnaden får de som byggt utan tillstånd stå för. Ha tålamod så att vi slipper konflikter i onödan. Så snart avtalet är färdigt kommer det att delas ut till samtliga boende som berörs.

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

E-post: bygg@brfl21ekholmen.se

Trädgårdstäppa för tvåvåningshusen

Dessa har varit oreglerade under väldigt lång tid. Vissa boende har kontaktat styrelsen vid byggnation, andra inte. De som har kontaktat styrelsen har fått informationen att det kommer att bli nya riktlinjer inom några år. I samband med utredning av dräneringsbehov, samt i förekommande fall dränering, kommer täpporna att tas in under samma regelverk som de nya täpporna vid trevåningshusen.

Detta innebär att inom en femårsperiod får boende i tvåvåningshusen vara beredda på att göra om sin täppa. Styrelsen föreslår att inga nya investeringar görs som avviker från skötselavtalet för de nya täpporna. Dräneringen ligger flera år fram i tiden, men eftersom det handlar om en större förändring vill styrelsen vara tydlig med att en likställning av utseende gällande spalje och staket är på väg.

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

E-post: bygg@brfl21ekholmen.se

Stölder ur låsta förråd

Tyvärr har vi under hösten haft ett antal stölder av framför allt elcyklar, dessvärre har dessa skett från låsta förråd utan spår av inbrott. Detta innebär antagligen att det är någon/några medlemmar som öppnar dörrarna till förråden, vilket förstås är väldigt olyckligt! **SKÄRPNING HÄR!!**

För att i viss mån försvåra stölderna kommer vi att införa fasta ramar/cykelställ e.dyl. inne i cykelbodarna där du får ytterligare möjlighet att låsa fast din cykel. Nästa steg kommer att bli nya lås till våra förråd, med mer begränsat tillträde till desamma. Detta kommer att ske i samband med att vi i närtid kommer att distribuera nya nycklar som initialt kommer att användas till källare, cykelförråd, miljöhus samt de förråd som innehåller våra växelriktare till solcellsanläggningarna. (Se nästa punkt)

Räcker inte alla här uppräknade åtgärder återstår kamerabevakning, vilket känns väldigt tråkigt för utrymmen där endast medlemmar har gått in!

Kontaktpersoner är hela styrelsen.

E-post: styrelsen@brfl21ekholmen.se

Nytt låssystem, Pulse, gemensamma lokaler

Under november kommer styrelsen att dela ut nycklar till kommande låssystem från [Assa Abloy Pulse](#), det är ett nytt intelligent elektromekaniskt nyckelsystem med möjlighet att på individnivå styra tillträde till olika utrymmen. Förenklat innebär det att man kan styra vilken nyckel som går vart, möjlighet att plocka ut information om vem som har öppnat låset osv. Alla nycklar är mekaniskt sett lika, däremot finns unik kodning på individnivå över vilken access vilken nyckel ska ha.

Styrelsen har lagt upp en broschyr gällande Pulse-systemet i Simplekos portal för den som vill veta mer.

Tanken med Pulse är att vi stegvis kommer att införa systemet för andra delar i vår förening, förslagsvis enligt nedanstående schema:

- Steg 1 är det nu kommande låsbytet som omfattar källare, cykel- och miljöhus samt gamla soprummen vid B-ingången.
- Steg 2 blir antagligen våra entrédörrar samt andra förråd som finns i våra trapphus.
- Steg 3 lägenhetsdörrar
- Steg 4 garage.

Anledningen till att vi inte gör allt på en gång är dels en kostnadsfråga, dels en fråga om att lära oss systemet stegvis. En av de stora fördelarna med Pulse är att om någon tappar bort sin nyckel är det enkelt att spärra tillträde för densamma, dvs plockar vi bort den individen ur systemet kommer man inte in med denna nyckel. (Den går dessutom att återaktivera om den återfinns!) OBS att vi även kommer att införa ett elektroniskt passersystem någonstans på vägen, innebär att man via den i Pulse-nyckeln inbyggda taggen kan öppna dörrar. En av de stora fördelarna här är att man kan helt undvika mekaniskt slitage på frekvent öppnade dörrar/lås såsom våra miljöhus, dessutom har man än större möjligheter att spåra vem som har skaffat sig tillträde.

Det sista kan bli aktuellt i förtid för våra cykelbodarna om vi inte får stopp på stölderna där!

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

E-post: bygg@brfl21ekholmen.se

Kommande tänkbara projekt

Utan att lova något så finns nedanstående projekt på planeringsstadiet för styrelsen, har du egna förslag så är du välkommen att lämna in dessa (antingen direkt via e-post, eller lapp i vita lådorna).

- **Pilotprojekt med passersystem källare och bokningstavla till tvättstuga.**

Idag har vi ett problem med bokningssystemen till tvättstugorna där det inte går att få tag på reservdelar längre. Gör vi en installation med ny digital utrustning så kommer vi förutom en test med elektronisk bokning även få en del lås och nycklar som reservdelar till våra gamla bokningstavlur. En av de stora energislukarna här är torkningen där dagens lösning inte alls är energioptimerad, inte otroligt att vi gör något här.

- **Energieffektivisering av tvättstuga i samband med pilot elektronisk bokningstavla.**

Eftersom vissa av våra tvättstugor börjar få väl gammal utrustning som dels snart blir svårt att hitta reservdelar till, dels har betydligt mer energieffektivare ersättare så kommer vi antagligen att se om det går att göra någonting ihop med pilot med bokningssystem.

- **Kollektivanslutning bredband, TV och telefoni.**

Många föreningarna runt oss har slutit kollektivavtal gällande bredband, TV och telefoni. Vi kommer att lägga fram ett förslag om detta under nästa år, kommer för de flesta innebära en lägre utgift än vad man har idag för enbart bredbandet.

- **Återanvända frigjorda källarutrymmen till någon annan funktion.**

Med ny struktur i tvättstuga kan man få utrymmen för andra aktiviteter såsom:

- Bastu, har förekommit en del skrivelser om detta.
- Gymlokal, likaså.
- En bättre snickarbod än det utrymme vi har idag (Röda rummet).
- Riktig övernattningslägenhet, tyvärr kommer detta även innebära en större ombyggnation eftersom vi måste ta hänsyn till brandflyktsvägar. Idag har vi ingen riktig övernattningslägenhet vilket en så stor förening borde ha...

Ovanstående är några exempel på projekt som kommande styrelse tittar på, blir det mer konkret för någon av punkterna är det inte omöjligt att styrelsen kallar till extrastämma (om nödvändigt) för att ta beslut i frågan.

Kontaktpersoner är hela styrelsen.

E-post: styrelsen@brfl21ekholmen.se

Körning på området

Styrelsen ber er vänligt men bestämt att hålla hastigheten nere när ni kör inne på området.

Råd från miljöansvariga

1. Du förbättrar miljön genom att sopsortera.
2. Lägg dina sopor där det är minst (inte mest).
3. Inga grovsopor ska läggas i Miljöhusen.

Råd angående garage och parkeringar

1. Om ni har garage eller parkering som inte används, var vänliga att säga upp dem till Simpleko då det är många som står i kö för att få.
2. När ni låst ert garage, känn efter att det verkligen är låst, så att det inte sker inbrott eller skadegörelse hos er eller era grannar.

Prisstatistik

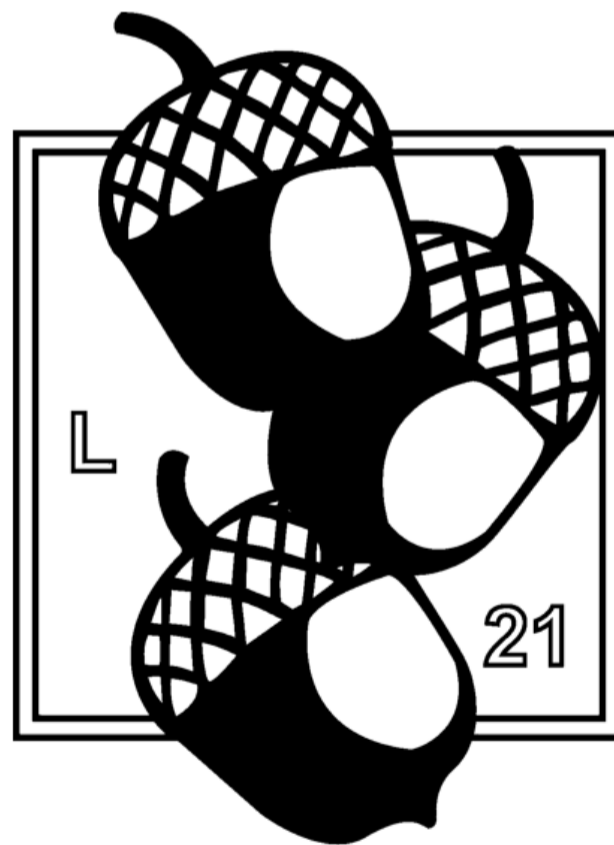
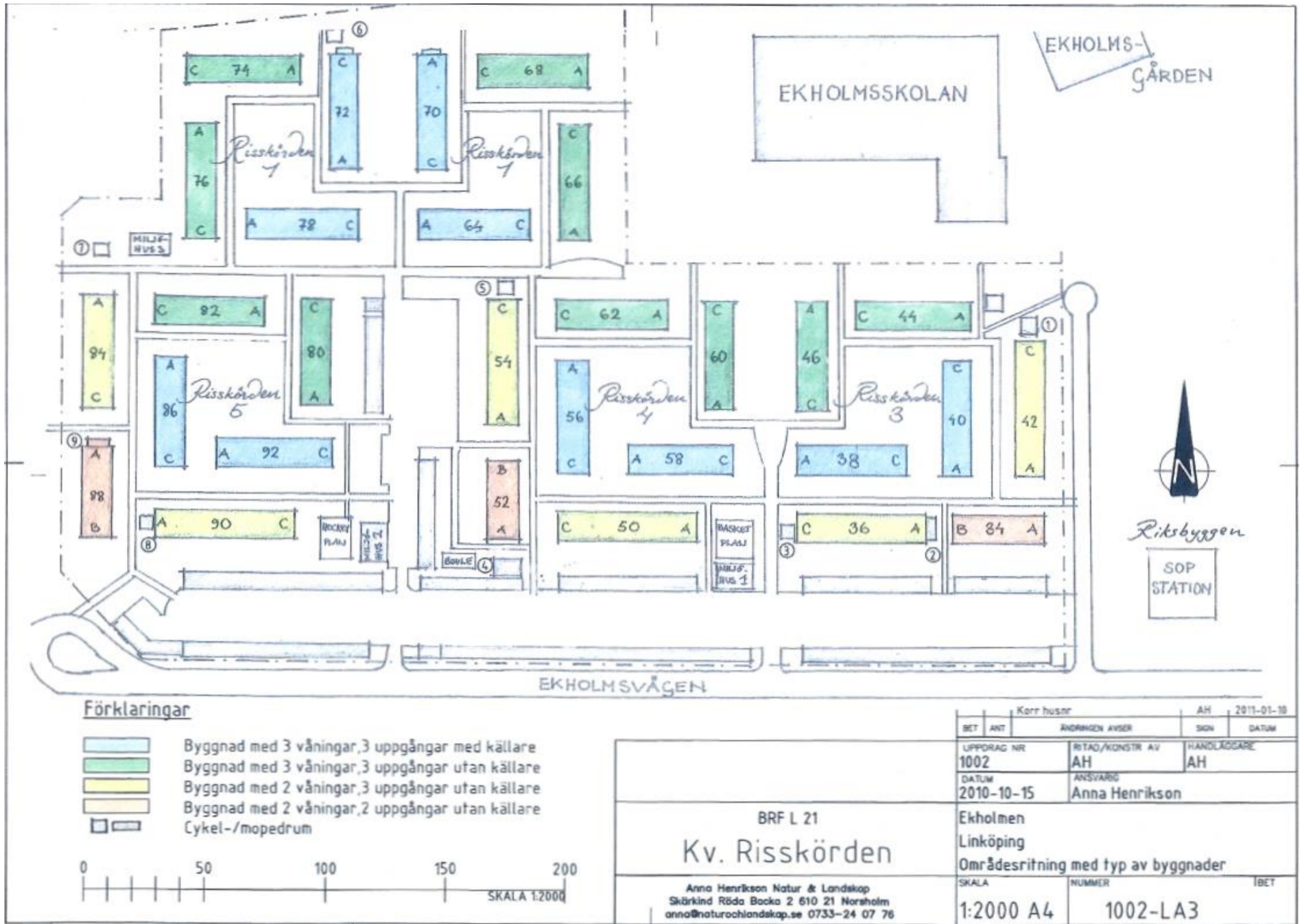
Mellan 1a oktober 2020 och 31a oktober 2021 har 48 lägenheter bytt ägare. Här kommer en sammanställning av medelpriserna.

Lägenhetstyp	Antal	Pris, kr/kvm
1,5 rum	3	26 156
2 rum	16	24 311
3 rum, 71,5kvm	10	22 734
3 rum, 75kvm	12	23 029
4 rum, 83,5kvm	3	21 377
4 rum, 89,5kvm	4	21 997
	Medelpris	22 923

Maxpriset per kvm var 30 159 kr, och minpriset var 15 873 kr.

Sist, men inte minst...

Styrelsen är tacksamma för all input den får, vare sig förslag, beröm eller **konstruktiv** 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!**



BRF L21
BBE FSJ

