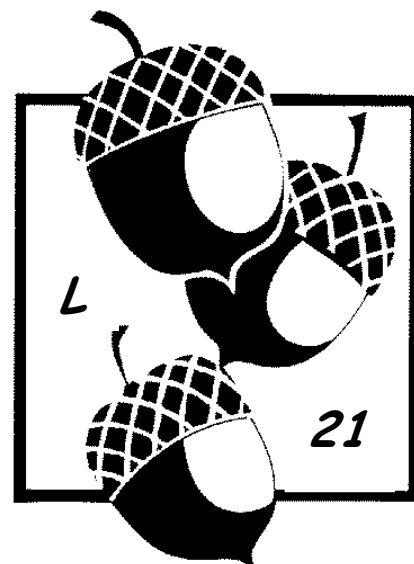


Informationsblad för BRF L21

Nr. 2

Juni 2008



Infobladet

Infobladet planeras att komma ut ca 3 gånger per år.

Vi tar gärna emot tips och idéer från våra medlemmar om det är något som ni vill få med i infobladet.

Lämna förslag i brevlådorna som finns i B-uppgångarna i varje hus.

För 2008 är följande tidpunkter aktuella för infobladet att komma ut:

Nr 1	Mars, vecka 10	(manusstopp 22 februari)
Nr 2	Juni, vecka 24	(manusstopp 30 maj)
Nr 3	Oktober, vecka 43	(manusstopp 10 oktober)

Styrelsemöten vt 2008



Styrelsemöten för hösten 2008 enligt följande.
Mötena hålls i föreningslokalen (50C) med start klockan 17.00.

Onsdag 27 augusti

Styrelsen kommer vid första mötet i augusti att boka styrelsemöten inför hösten

November, Årsstämma

Datum meddelas senare

I varje trappuppgång, på anslagstavlan, ser ni kontaktmöjligheter till styrelse och andra funktioner. Saknar du någon information hör av dej till styrelsen.

Fritidsgruppen 2 (måndags –och onsdagsgruppen) informerar

De populära och uppskattade ”måndagsträffarna” som under första halvåret träffats måndagar ojämna veckor kl. 10.00 i föreningslokalen (50 C), återkommer med höstprogrammet efter sommaren.

Det har bjudits på kaffe och underhållning i form av inbjudna gäster.

Träffarna planeras starta igen i september. Håll utkik på anslagstavlorna i trapphusen.

Onsdagspromenaderna planeras också fortsätta i höst.

Du är välkommen med förslag vad vi kan ta upp på måndagsträffarna. Kanske finns det medlemmar i föreningen som har något att berätta om, var inte blyg utan ta kontakt med oss.

Fritidsgruppen som anordnar måndagsträffarna består av Barbro, Britt och Sonja.

Sammanställande är Barbro Ohlsson, 013-15 67 67



MINIMAX
INGLASNINGAR

Vi levererar balkonginglasningar !

Minimax har levererat balkonginglasningar till ett flertal medlemmar i L21. Du som är intresserad ta kontakt via telefon.

0142-723 42 eller 070-591 88 25.

Din nyckel inom BRF L 21- är en ”värdehandling”.



Den eller de nycklar som tillhör det patenterade Alfa ANS / Gege pExtra samt Kaba cylinderlåssystem som är avsedda för bostadsrättslägenheten och gemensamma utrymmen inom föreningen, BRF L 21 Ekholmen, är samtliga att betrakta som ”värdehandlingar” och skall behandlas som sådana.

Nedan anges de villkor som gäller allmänt och specifikt för patentskyddade nycklar i Alfa ANS system PSA 101 tillhörande Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nummer 21, nedan kallad BRF L 21, Ekholmen i Linköping.

RTS Lås & larm har underhållsansvaret och nyckelsystemet åt föreningen.

- 1/ Nycklar får endast tillverkas av RTS – Lås & Larm.
- 2/ Endast Gege/ Alfa ANS original nyckelämnen får användas.
- 3/ Eftertillverkning av nycklar kan endast ske om skriftlig rekvisition från BRF L 21 uppvisas.
- 4/ Efterbeställda nycklar löpnummer märkes och registreras av RTS Lås & Larm.
- 5/ Rekvisitionsnummer registreras av RTS Lås & Larm.
- 6/ Vid flytt skall samtliga nycklar överlämnas till den nya lägenhetsinnehavaren/medlemmen.
- 7/ Då nycklar saknas vid flytt kan och bör cylindern flexas om till nästa kod och nya nycklar tillverkas.

Följder vid brott mot villkoren 1 - 7

- Tillverkning av en patentskyddad Alfa /Gege / Kaba nyckel utan en giltig Kaba licens kommer av Kaba AB att anmälas som patentintrång och skadestånd utkrävas av den som gjort nyckeln..
- Om en nyckel tillverkas av annan än RTS Lås & Larm faller Kaba AB´s samtliga garanti åtaganden för systemet.
- Nyckelinnehavare som bryter mot någon av ovan angivna villkor blir själv ersättningsskyldig mot Kaba AB samt Riksbyggen för den skada villkorsbrottet orsakat.
- Kostnader orsakade av borttappade nycklar regleras mellan BRF L 21 och lägenhetsinnehavaren/medlemmen.

Telefonnummer till felanmälan finns på anslagstavlan i trappuppgången.

RTS Lås & Larm telefon 013 – 31 51 51 adress Sparregatan 2 vid Bantorget

Garagen

Till alla er som har garage. Se till att ni låser garagedörren ordentligt. Ni måste känna efter på handtag och på dörren så att den är ordentligt låst.

Vid ett flertal kontroller under våren så har vi hittat olåsta dörrar. Detta medför att det är lätt för utomstående och obehöriga att komma in och vi har haft inbrott ett flertal gånger.

Samtliga som har haft dörrarna öppna har fått ett skriftligt brev om detta som påminnelse.

Om detta upprepas kan det komma ifråga att säga upp avtalet om att få hyra garage.



//Kjell Karlsson, Styrelsen L21

Balkonger!

Det är inte tillåtet att rysta sängkläder, mattor och annat på balkongerna som vissa medlemmar gör.

Visa hänsyn till grannar genom att respektera detta!



Nya medlemmar

Alla nyinflyttade medlemmar får en separat inbjudan att komma till en informationsträff. På informationsträffen får du all nödvändig information som nyinflyttad och du har naturligtvis också möjlighet att ställa frågor om du undrar något. Informationsträffarna hålls löpande under året beroende på antalet nya medlemmar.

Om du är ny medlem och inte fått någon inbjudan till informationsträff, kontakta Kjell Karlsson, 157854.

Parkering i området

Styrelsen påminner om att parkering på gårdarna inom området är förbjuden. I-och urlastning, max 10 minuter, är tillåtet.

För parkering hänvisas hyresgäster och besökare till parkeringsplatserna.



Insändare - En sanitär ordningsfråga

Kattbajs i sandlådan

Sedan ett tag ligger det titts som tätt kattbajs vid gungorna på vår blå gård. Jag trodde först att det skulle ge sig efter ett tag, men istället ser jag det allt oftare. Genom infobladet skulle jag vilja uppmana **alla** kattägare att försäkra sig om att deras katt använder ”katt-toan” – *och ingenting annat*.

Utöver att en del sand behöver bytas ut, finns det kanske något man kan göra i förebyggande syfte? Någon lukt som katterna inte tycker om, men som inte påverkar barnen?

//Anke-Luise Ohlin



Not. Styrelsen tar gärna emot tips om någon har bra idéer.

Vem svarar för underhållet?

Regelverk inom BRF L 21 Ekholmen Linköping.

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning.

Föreningens mark, byggnader, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna. De ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

- någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
- någon annan som är inrymd i lägenheten,
- någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskador som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

I § 30 alt § 31 i föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera.

Du ska t.ex. tapetsera, måla och reparera så att lägenheten hålls i gott skick.

Föreningen ansvarar för fastigheterna och ska se till att de är väl underhållna och i gott skick. Vad som är att betrakta som ”gott skick” preciseras inte i lagen eller stadgarna.

Det får bedömas med hänsyn till husets ålder m.m. Du ansvarar dels för den inredning som föreningen försett lägenheten med, dels den inredning som du själv tillfört den.

I § 32 alt § 33 regleras din rätt att göra förändringar i lägenheten.

För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, el eller vatten, krävs styrelsen godkännande.

För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen.

Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskridit din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den i tidigare skick.

Se vad som gäller i förteckningen över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Se Vem svarar för underhållet i krysslistan nedan.



Lägenhetsdörrar, balkong- och innerdörrar	Brh	Brf
Ytter-/lägenhetsdörren med tillhörande karm, list och foder.	X	
Till ytterdörren hörande handtag, dörrklocka, tätningslister	X	
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm handtag och låsanordningar	X	
Säkerhetsgrindar med tillhörande karm.	X	
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm, foder och namnskylt		X
Lås i lägenhetens ytterdörr som tillhör föreningen avser ej tillhållarlås etc.		X
Extralås i form av tillhållarlås etc.	X	
Brevlåda i lägenhetsdörr		X
Dörr till balkong inkl. handtag och vred samt tätningslister	X	
Golv i lägenhet		
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.	X	
Underliggande stomme.		X
Trösklar och lister i lägenheten	X	
Innerväggar i lägenhet		
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.	X	
Underliggande stomme.		X
Innertak i lägenhet		
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. Brh svara även för ev. undertak.	X	
Underliggande stomme.		X
Golv och väggar i våtutrymmen och kök		
Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt).	X	
Underliggande stomme.		X
Ytskikt i våtutrymmen så som badrum, toalett etc. ska vara utförd av en GVK godkänd hantverkare.	X	
Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt, som ska vara utförd av GVK installatör.		X
Utrymme under tvätt- och diskmaskin ska vara säkrat mot fukt och vatten.	X	

Fönster och fönsterdörrar

	Brh	Brf
Invändig målning av fönstrens karmar och bågar.	X	
Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande handtag och beslag.	X	
Utvändig målning av fönstrens karmar och bågar.		X
Springventil.		X
Filter och beslag i vädringsfönster	X	
Brf svarar för ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman samt då ytterglas skadats till följd av ev. sättningar i huskroppen.		X

VVS-artiklar

Sanitetsporlin t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschkabin, yakutsi, etc.	X	
Avstängningsventiler, blandare, dusch, duschslang och kranar.	X	
WC-stol	X	
Spolanordning till WC stolen, avser endast flottören.		X
Inredning och belysningsarmaturer.	X	
Vitvaror (tvättmaskin, torktumlare, etc.)	X	
Packningar som förhindrar att vattenkranar och armaturer står och droppar (läcker).		X
Tvättmaskin och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen.	X	
Köksfläkt, fläktkåpa och ventilationsdon, armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter.	X	
Rensning av golvbrunn och sil.		X
Rensning av vattenlås. Klämring runt golvbrunnen.	X	
Elektriska radiatorer och handdukstork.	X	
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar. Bostadsrättshavaren svarar endast för målning.		X
Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och ventilation som brf försett lägenheten med förutsatt att ledningarna tjänar mer än en lägenhet samt att de inte är synliga i lägenheten. Övrigt underhåll av till avloppsledningen hörande golvbrunn, sil och vattenlås.		X

Köksutrustning

Inredning, diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn.	X	
Skåp, hyllor, diskbänk, bänkar och bänkskivor. Inredning och utrustning i kök.	X	

Förråd m.m.

	Brh	Brf
Källar- och vindsförråd samt fristående förråd som tillhör lägenheten. Sopskåp eller liknande som tillhör enskild medlem. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.	X	
Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. För garage gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning m.m.		X

Avskiljande nätvägg i förråd och garage.	X
Dörrar till källarförråden inkl. låsögla.	X
Gemensamma soputrymmen.	X

El-artiklar

Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer.	X
Ledningar för elektricitet som brf försett lägenheten med, förutsatt att de inte är synliga i lägenheten.	X
Brh är skyldig för att löpande se till att el-utrustning och synliga delar av den fasta elinstallationen är säker	X
Brh är ansvarig för att noggranna kontroller utförs av elinstallationen i lägenheten.	X
O B S elinstallationer ska utföras av en behörig installatör och utföras fackmannamässigt.	X

Balkong, altan, takterrass

Ytbehandling insida av sidopartier, fronter, väggar samt tak. Balkonggolvens ytskikt.	X
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	X
Renhållning och snöröjning av balkong. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.	X
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak.	X
Markiser, inglasningar, solavskärmning, etc.	X

Inglasningspartier

Tillval. Inglasning bör ha likartad utformning.	X
Extra utrustning som tillförts av bostadsrättshavaren se § 30 alt. § 31 i stadgarna.	X

Trädgårdstäppa och uteplats

Grönytor som ingår i upplåtelse. Se § 2 st 2 och § 30 alt § 31 i stadgarna.	X
Spaljéer, staket, avskärmningar etc. kräver styrelsens skriftliga tillstånd.	X
Pergola, permanenta "partyält" etc. är ej tillåtet	X

Övrigt

Brh Brf

Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare.	X
Markiser. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	X
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus.	X
Värmeåtervinningsaggregat. Styrelsen kan besluta att brf svara för underhåll. Bostadsrättshavaren skall dock alltid rengöra enligt skötselinstruktion.	X
Varmvattenberedare i lägenhet.	X
Parabolantennor ska monteras innanför husliv.	X

Förkortningar:

Bostadsrättshavare (Brh)	X	
Bostadsrättsföreningen (Brf)		X
O B S anmäl vattenskadorna till föreningens styrelse	X	
Spara denna information i din lägenhetspärm	X	

**Styrelsen informerar****Föreningen kommer att genomföra grundförbättringar runt byggnaderna Ekholmsvägen 86 och Ekholmsvägen 92 efter sommaren 2008**

Vi har i konkurrens genomfört en upphandling av de grundförbättringar som ska genomföras runt byggnaderna Ekholmsvägen 86 och Ekholmsvägen 92.

Entreprenören är ISS Landscaping.

Jobben påbörjas vecka 34 och ska vara klara under november månad 2008. Mer information kommer på anslagstavlor i respektive trappuppgång.

Det kommer att bli likadant utförande som runt byggnaderna Ekholmsvägen 64, 70, 72 och Ekholmsvägen 78.

Anbudsförfrågan gällande felavhjälpande underhåll, felanmälan/kundtjänst och nyckelhantering inom föreningen.

Föreningen har sagt upp avtalet med ISS Facility Services gällande felavhjälpande underhåll, felanmälan/kundtjänst och nyckelhantering inom föreningen. Avtalet upphör den 2008-12-31.

Vi har skickat ut en ny förfrågan, fått in anbud och nu pågår anbudsutvärdering och anbudsgenomgångar. Upphandling av en ny entreprenör ska vara klart till semestern 2008.

Vattenläckor inom föreningen.

Under den senaste tiden har vi upptäckt vattenläckor i källaren Ekholmsvägen 38 och utvändigt på gaveln av Ekholmsvägen 36, dessa läckor är nu reparerade och efterarbeten pågår.

Vi ber våra medlemmar att vara uppmärksamma på förekomsten av vattenläckage samt att anmäla dessa till vår felanmälan. Adress och telefonnummer finns på anslagstavlor i respektive trappuppgång.

Nya anslagstavlor och namnregister i trappuppgångarna.

Föreningen har på prov satt upp en ny anslagstavla och namnregister i trappuppgången Ekholmsvägen 50 C. Om ni tycker det är bra och det faller väl ut kan vi byta ut samtliga för att skapa ordning och trivsel i våra trappuppgångar.

Gå till Ekholmsvägen 50 C och ta en titt, har du synpunkter skriv ned dessa och lämna lappen i de vita brevlådorna i respektive hus B uppgång.

Energideklaration av våra byggnader.

Vi går nu vidare med en inventering och insamling av uppgifter för att före årsskiftet 2008/2009 genomföra den lagstadgade energideklarationen. När detta är klart kommer den att anslås på anslagstavlorna och där ska även OVKn vara med.

Vi ska i energideklarationen redovisa energiförbrukningen av el och fjärrvärme, byggnadernas egenskaper, uppgifter om ventilationskontrollen OVK, uppgifter om radon, effektiviseringsåtgärder m.m. Ansvariga för detta är Byggruppen inom BRF L 21, Pia Strömberg, Örjan Gustavsson, Jan-Åke Willén och Claes Konradsson.

Planerade underhållsarbeten inom föreningen.

Ny upphandling av elenergi från år 2009.

Vårt nuvarande avtal gällande elenergi (elhandel) med Östkraft går ut den sista december 2008 och vi håller som bäst på att ordna ett nytt avtal med en bra partner för att hålla våra elenergikostnader så låga som möjligt.

Vi betalar idag till Östkraft och Svenska staten 39,20 öre/kWh för el och till detta tillkommer 27,00 öre/kWh i energiskatt, 4,30 öre/kWh i elcertifikatavgift och på allt detta tillkommer moms med 25 %.

Vi betalar idag till Linköpingskraftnät och Svenska staten en abonnemangsavgift (mätaravgift) på mellan 2 076 – 4 808 kr/år samt elöverföringsavgift 16,00 öre/kWh och på allt detta tillkommer moms med 25 %.

Kostnaden för vår elenergi framgår av årsredovisningen.

*//Trevlig sommar önskar Styrelsen L21 genom
Mats Dahlin & Gun-Britt Lambert*

