

ABC för boende

På de följande sidorna hittar du viktig information om vad som gäller för oss som bor hos Brf Lund Väster 3. Här finns både ”sånt som kan vara bra att veta” och mer handfasta tips. Vi har försökt strukturera informationen i bokstavsordning. Är det något mer du vill veta är du alltid välkommen att kontakta oss i styrelsen. Dokumentet är uppdaterat 2024-04-12.

A

Akuta, allvarliga fel i fastigheten. Om det *utanför kontorstid* uppstår ett akut och allvarligt fel i fastigheten (t.ex. ett vattenläckage) ska du ringa Öresunds industribevakning.

Telefonnumret finns på den lilla anslagstavlan i samtliga entréhallar. Meddela därefter även styrelsen. *På normal kontorstid* kontaktar du omgående styrelsen i stället.

Anslagstavlorna. Vid postfacken finns en anslagstavla som styrelsen använder för att anslå viktiga meddelanden. Som boende får du också använda den under följande villkor. Meddelandet *ska dateras* och får sitta uppe i två veckor varefter du själv tar ner det. Meddelandet kan gälla sälj/byt/köp. Det kan också handla om *kostnadsfria* kulturevenemang inom Lund.

Andrahandsuthyrning, Serviceavgift. Vid andrahandsuthyrning tas en service avgift ut på 10% av ett basbelopp uppdelat på 12 månader.

Avlopp. Vart 6:e år görs avloppsspolningar i samtliga lägenheter och av gemensamma ledningar. Senast detta gjordes var i maj 2021. Våra avlopp kommer att fungera bra i flera år – om vi hanterar dem med bra underhållsåtgärder. Något att tänka på:

- Det viktigaste är att aldrig spola ut fett, hur lite det än är, i avloppet. De flesta avlopp har lite svackor under sin väg till den lodräta avloppsstammen. I dessa står det kvar lite vatten. Fettet ligger ovanpå vattnet och avsätts på kanterna av röret. Om detta upprepas många gånger har det till slut avsatts så mycket fett att det blir stopp.
- Nästa åtgärd är att använda mycket vatten då och då. Fyll vasken med varmt vatten och diskmedel och släpp ut i avloppet. Någon gång i månaden kan vara lämpligt! En diskmaskin använder inte mer än några liter vatten och tar hand om en hel del fett. Flödet ut är alldeles för litet för att verkligen skölja med sig allt. Ledningarna är också mycket längre än de är i en vanlig villa, som många av oss har erfarenhet från.
- Toaletten – det är även här viktigt att använda tillräckligt med vatten. Observera att "snålspolningen" kan bidra till stopp i avloppet och ska inte användas. Även urin påverkar avloppet och bygger vid för hög koncentration upp urinsten i ledningarna.

Avloppet i lägenheten är lägenhetsinnehavarens ansvar. Stamledningarna utanför lägenheten är föreningens ansvar. Om det blir stopp i avloppet i lägenheten är det upp till varje medlem att åtgärda detta. Spolfirman som vi använt är Spolpågarna. Om ni mot förmodan skulle få avloppsproblem är det upp till var och en att på egen bekostnad kontakta Spolpågarna, men vi vill gärna att styrelsen informeras så att vi har koll på eventuella reklamationmöjligheter.

B

Balkong/uteplats tillhör lägenheten och sköts av bostadsrättshavaren. Inglasning av balkong eller uppsättning av markiser får endast ske efter godkännande av styrelsen. Ansökan sker på särskild blankett som finns på www.brflundvaster3.se under *Dokument*. Se även §§ 35, 38 och 42 i våra stadgar.

Boappa är en app som används för kontakt mellan medlemmarna i föreningen. Boappa kan användas både med dator (www.boappa.se), surfplatta och telefon. Appen laddas ner där appar laddas ner. Du registrerar dig som användare och begär tillgång till Brf Lund Väster 3. Då får vi en signal och kan släppa in dig. All information från styrelsen kommer även i fortsättningen att ske via informationsbrevet i postlådan cirka 10 gånger/år.

Bostadsanpassning. Om du behöver hjälp att ta bort trösklar och göra andra anpassningar av din bostad på grund av sjukdom eller ålder så har vi en kontakt med erfarenhet av detta. Hör av dig till styrelsen.

Bostadsrätterna. Föreningen är medlemmar i intresseorganisationen Bostadsrätterna. På deras webbplats (www.bostadsratterna.se) kan du som boende ta del av en mängd information som rör just boende i bostadsrättsföreningar. Endast styrelsemedlemmar kan logga in för att ta del av styrelserelaterad information.

Bredband. Se Telia Triple Play.

C

Låsta cykelförråd finns mellan entré 8 och 10, utanför entré 14 samt två stycken längs Fjellievägen utanför entré 10 och 12. Vi har även ett cykelförråd längst in i garaget.

Det är förbjudet att cykla förbi entréerna vid Grisslevägen 12–14, se skyltar. Allt för att minska risken för att olyckor med cykel ska inträffa och människor, unga som gamla, ska komma till skada. Observera att förbudet även gäller oss boende.

E

Ekonomi. Vår ekonomi är god. Den ekonomiska planen upprättades när föreningen startades och den ligger till grund för bland annat årsavgiften. Då hade vi lån på 59 miljoner till en genomsnittsränta på 4 %. När detta skrivs (2023-05-18) har vi lån på cirka 47 miljoner kvar med en genomsnittlig ränta på 1,78 %. Två av lånen är bundna till 2025 respektive 2026 och det tredje är för närvarande rörligt. Först när vår snittränta närmar sig 4 % kommer den att påverka månadsavgifterna.

Ekonomisk förvaltning. Nabo är föreningens ekonomiska förvaltare och det är till Nabo du ska vända dig om du undrar över något på månadsavin. Du kan med bank-ID logga in på deras portal (www.nabo.se) och bl.a. se dina månadsavier.

EI. Vi har ett gemensamt elavtal men med individuell mätning av förbrukningen. Den debiteras en gång per kvartal på månadsavin.

F

Felanmälan. Vid fel som inte är att hänföra till din egen lägenhet och som inte riskerar att ge följdskador görs felanmälan till styrelsen via mejl eller Boappa.

Föreningsstämma. I maj/juni varje år äger föreningsstämman rum.

Förråd. Till varje lägenhet hör ett låsbart förråd i källarplanet. Vi har inga extraförråd till uthyrning.

Försäkring. Alla måste ha en egen hemförsäkring. Föreningen har i sin försäkring ett gemensamt bostadsrättstillägg så det behöver du inte lösa. Se även punkten försäkring under *Dokument* på vår webbplats.

G

Garaget är ingen förvaringsplats! Det är av *brandsäkerhetsskäl* förbjudet att förvara föremål som bildäck, bräder, bensindunkar, spolarvätska m.m. i garaget.

Garageplatser. Föreningen disponerar 66 p-platser i det underjordiska garaget. Av dessa är 16 laddplatser för elbilar och 3 är handikapplatser (varav 1 laddplats). Platserna kostar 650 kr/mån och för laddplatser debiteras ytterligare 250 kr/mån samt kostnad för el. Alla lägenheter kan få en p-plats i garaget och extra platser uthyres om plats finns. Korttidsuthyrning är också möjlig för 50 kr/dygn. Kontakta styrelsen om du behöver en plats.

Garageporten. När garageporten öppnar ska den stängas igen så snart den uppfattar att någon passerat ut eller in. Automatiken som ska tala om att du passerat aktiveras inte förrän porten är fullt öppen. Många kör så snart det finns tillräckligt utrymme och det innebär, att eftersom porten inte har fått signal om passage så står den öppen ungefär 1 min i väntan på signal och stänger sedan. Denna minut, som är ganska lång tid, kan utnyttjas av personer, spontant motiverade eller sådana som känner till fenomenet, för att obehörigt gå in i garaget och sedan vidare in i våra källarutrymmen och där utföra försök till inbrott. Vi har sett detta tidigare. Så snälla, ha tålamod och vänta de få sekunder det tar för porten att gå ända upp. Och stanna inte nere i uppfarten för att kolla så att porten stänger. Då får den en signal att öppna igen, vilket ju inte var meningen.

H

Hjälp med tekniska problem i lägenheterna. Det kan t.ex. handla om att byta packning i vattenarmaturer, justera element eller åtgärda blinkande lampor, dvs. problem som medlemmar själv ansvarar för att åtgärda. Vår tekniska förvaltare, Lawes Fastighetservice, kan hjälpa till, *men du som medlem svarar själv för kostnaden*. Önskar du få teknisk hjälp i din lägenhet mejlar du till info@lawes.se och anmäler det problem som du vill ha hjälp med, skriver dina kontaktuppgifter och därefter tar Lawes kontakt med dig. Dessa åtgärder sker alltså på medlemmens egen bekostnad.

Hissarna. Vid *akuta allvarliga problem*: Tryck 30 sekunder på larmknappen eller tills larmoperatör svarar. Alternativt ring ALT-hiss på numret som anslagits i hissen. Vid andra fel på hissen meddelas styrelsen.

Häckarna. Innehavare av uteplatser ska se till att häckarna hålls välklippta. De får vara högst 180 cm höga och ska inte spreta ut över gångbanan.

I

Information från styrelsen heter ett info-blad som tio gånger per år delas ut i alla postfack. Där meddelas allt viktigt som man bör känna till. Det finns även som pdf på Boappa.

Inflyttning/utflyttning. Se Utflyttning/inflyttning.

Inglasning av balkong/uteplats. Se balkong/uteplats.

Innergården. Innergården med lekplats sköts gemensamt av oss och grannföreningen Brf Lund Väster 2. Den löpande skötseln utförs av Stådexperter. En gång om året har vi en gemensam skötseldag med avslutande samkväm på kvällen.

Internet. Se Telia Triple Play.

ILOQ låssystem. Till alla gemensamma utrymme har vi ILOQ Låssystem. Detta är ett digitalt låssystem som gör det möjligt att spärra individuella nycklar i de fall de tappas bort. Låssystemet fungerar så att när nyckeln sticks in i låset genereras ström som frigör låsspärren och möjliggör öppning av dörren. För man in nyckeln för snabbt eller för långsamt genereras ingen ström

K

Kylskåpet behöver kontrolleras regelbundet för undvikande av läckage och vattenskada. Det händer oss alla: du öppnar kylskåpsdörren och upptäcker att ”golvet” i kylen är täckt av vatten, eller ännu värre, vatten rinner ut på parkettgolvet och riskerar större skador. Men med rätt underhåll kan du minska risken att ditt kylskåp orsakar en vattenskada i din lägenhet. OBS! Vattenskada som inte orsakas av maskin- eller elfel betraktas som bristande underhåll och täcks idag inte av försäkringen.

Tips på hur du sköter om ditt kylskåp och enkelt själv löser problemet. Framförallt på sommaren går kylen på högvarv eftersom den avfrostar sig själv. Då bildas det väldigt mycket vatten som rinner ner i den ränna som ser ut som ett ”V” på kylplattan, och där finns det ett dräneringshål. Vattnet ska rinna genom hålet till en behållare på kompressorn och när allt fungerar som det ska, avdunstar vattnet av värmen från kompressorn. Men förr eller senare kan dräneringshålet bli igensatt. Det beror ofta på att matrester följer med vattnet och letar sig ner i hålet och blockerar det. När hålet är blockerat är det ofta svårt att öppna kylskåpsdörren. Så här gör du:

- Det här behövs: En liten pinne eller liknande, en bit av en slang (finns att köpa på byggmarknader och dylika ställen) samt hushållspapper.
- Börja med att torka ur kylen och peta försiktigt bort skröp ur hålet.
- Sätt slangen i dräneringshålet och blås! När motståndet släpper är problemet löst. Förebygg stopp genom att regelbundet göra rent i dräneringshålet.

L

Lekplatsen. Lekplatsen på innergården besiktigas årligen av en ackrediterad besiktningsman. Det är viktigt att vi alla hjälps åt och är uppmärksamma och håller koll. Kontakta styrelsen om du upptäcker något som behöver åtgärdas.

N

Nycklar. Behöver du en extranyckel till lägenheten gör du en beställning via mejl till styrelsen (info@brflundvaster3.se). Beställningen ska innehålla:

- namn och personnummer på den person som ska hämta nycklarna,
- mobilnummer till personen samt
- id-nummer på den befintliga nyckeln, t.ex. CMR633, 9L99.

Nyckeln hämtas och betalas med kort hos Certego, som finns på Gastelyckan, när de meddelat att den är klar. Legitimation ska visas i samband med att nyckeln hämtas.

För ILOQ låssystem är proceduren att som ovan kontakta styrelsen och Carlbergs lås på 046-127300. Glöm inte att anteckna numret på den nya nyckeln.

R

Råttor – automatiska råttfällor. På gården har det de senare åren sporadiskt observerats råttor. Observationerna har framförallt gjorts vid uteplatserna vid trappa 12 och 14. Föreningen har införskaffat automatiska råttfällor, drivna av komprimerad luft och fyllda med ett dokumenterat väl fungerande bete. Fällorna är av flergångstyp, dvs. när en råtta tagits av daga är den direkt laddad för ny fångst. Fällorna är av motsvarande typ som används av professionella skadedjursbekämpningsföretag. Fällorna är placerade på dolda platser i nära anslutning till observationsområdet. De kontrolleras regelbundet. Vi uppmanar alla att inte röra fällorna. De är helt ofarliga för människor, katter och andra, men för att de ska fungera på avsett sätt vill vi inte att någon obehörig ska röra dessa. Det är vår tro och förhoppning att fällorna ska bidra till att ta bort några av dessa oönskade djur. Vi vill också passa på att uppmana alla som har en uteplats att se till att inte skapa en miljö som attraherar råttor. De trivs bäst där de kan få lite matspill och ha lite lugn och ro i någon ostörd vrå och det är därför viktigt att dessa förutsättningar elimineras.

S

Solceller – en riktig sparbössa! Föreningen installerade 2020 solceller på taket till hus 10-12-14 och vi har sedan dess egen elproduktion. Under 2022 var elproduktionen 75 700 kWh av vilket vi själva använde 52 800 kWh och sålde resten. Utan solceller hade föreningens kostnader varit drygt 84 000 kronor högre. Den beräknade avskrivningstiden har också minskat från drygt 12 år till cirka 7 år.

Sophantering. I soprummet som ligger mellan uppgång 8 och 10 finns kärl för matavfall samt för restavfall. Det är absolut parkeringsförbud utanför soprummet den dag det är sophämtning. Står det något i vägen kör sopbilen sin väg utan att tömma våra sopor. Under *Återvinning* finns ytterligare information. Det är inte tillåtet att slänga stort och skrymmande avfall i soprummet. Detta kör du själv till Sysav.

Stadgar. Våra stadgar hittar du under *Dokument* på vår webbplats www.brflundvaster3.se. På grund av de ändringar i lagstiftningen som gäller sedan 2023-01-01 kommer stadgarna att ändras under året.

Styrelsen. Vilka som sitter i föreningens styrelse (ordförande, vice ordförande/kassör, sekreterare, ledamöter, suppleanter) kan du se på www.brflundvaster3.se under *Kontakt*. Vill du få kontakt med oss skicka ett mejl till info@brflundvaster3.se eller skicka ett meddelande i Boappa. I brådskande ärenden kan du alltid komma och knacka på hos någon av oss.

Synpunkter på våra förvaltare/entreprenörer. Saklig kritik ska meddelas till styrelsen (se ovan) som för saken vidare till arbetsledningen.

T

Telia Triple Play. Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Telia (Telia Triple Play) vilket innehåller TV, bredband och bredbandstelefonti. Kostnaden för detta (för närvarande 219 kr/mån) debiteras på din månadsfaktura. Till din TV har du Telias paket Bas. Bredbandet innebär uppkoppling mot internet med fiberkabel och hastigheten 1000/1000. Du har även möjlighet att använda bredbandstelefonti till din fasta telefon. Vill du ha fler Tv-kanaler eller högre bredbandshastighet tecknar du själv tilläggsavtal med Telia. OBS! Vi är individuella kunder hos Telia men utnyttjar ett gruppavtal för basutbudet.

Teknisk förvaltning. Vår tekniska förvaltare är Lawes Fastighetservice.

Trappstädningen utförs av Städexperten som även sköter om trädgården.

Trädgårdsgrupp. Tillsammans med vår grannförening Lund Väster 2 har vi bildat en trädgårdsgrupp. En gång om året genomförs en arbetsdag i vår trädgård.

TV. Se Telia Triple Play.

U

Utflyttning/inflyttning. Föreningen gör inte någon regelrätt besiktning av lägenheterna vid utflyttning, utan vi gör tillsammans med den som flyttar ut en översyn för att bl.a. säkerställa att det som tillhör lägenheten lämnas kvar. Det gäller router, tv-box, lägenhetspärm och skötselpärm.

OBS! Glöm inte att det är du själv som ska säga upp dina abonnemang hos Telia (Bredband, TV och IP-telefonti). Vi är individuella kunder även om vi utnyttjar ett gruppavtal.

Kom också ihåg att det är parkeringsförbud – även för flyttbilar – utanför soprummet den dag det är sophämtning. Annars blir det inga sopor hämtade den veckan!

V

Varmvatten. Varmvattenförbrukningen avläses individuellt för varje lägenhet och kostnaden debiteras en gång per kvartal på månadsavin.

Ventilationsfilter. Nya filter till ventilationen bakom radiatorerna tillhandahålls en gång vartannat år. Om filtren däremellan är mycket smutsiga går det att dammsuga dem.

Värmen är alltid påslagen! Värmen är alltid på och mängden värme styrs automatiskt utifrån prognostiserad yttertemperatur, innertemperatur och vind för de närmsta fyra timmarna. Tidvis på hösten, när det ofta är väldigt soligt samtidigt som yttertemperaturen är omkring 10 grader, kan vi uppleva att det känns kallt inomhus även om innertemperaturen är 22 grader och högre. Detta beror på att solens strålar värmer lägenheterna så mycket att termostaterna stänger av. Vårt ventilationssystem fortsätter dock, i samma takt som alltid, att suga luft från lägenheterna och ny luft kommer ju in i lägenheten genom luftintagen bakom elementen. Eftersom elementen är kalla värms inte luften upp och vi kan uppleva att det är kallt. Denna upplevelse är svår att ta bort och vi får leva med att det är så i övergångsperioden mellan sensommar och höst. Samma fenomen inträffar också i övergången mellan vår och försommar.

Å

Återvinning! Det finns goda möjligheter till återvinning i vår närhet. Plast, glas, kartong, tidningspapper och metall kan läggas i återvinningskassunerna vid både nerfarten till garaget och vid gästparkeringen bredvid Grisslevägen 11. Vid den senare finns även en batteriholk. Stora och skrymmande kartonger kan inte slängas i återvinningskassunerna. De riskerar att sätta sig på tvären och förhindrar då att mer läggs i. Det är inte heller tillåtet att slänga dem i soprummet. Du kör dem naturligtvis i stället till Sysavs anläggning på Gunnesbo eller Gastelyckan (www.sysav.se/privat). Glödlampor, lysrör och elektronik får inte heller kastas i soporna utan du lämnar även dessa till Sysav.

Ö

Överlåtelsesavgift. Vid överlåtelse av lägenhet tas en avgift ut motsvarande 2,5% av basbeloppet. Vid uttag av pantbrev tas en avgift ut motsvarande 1,5% av basbeloppet