

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 2026-04-23.

A

Akuta, allvarliga fel i fastigheten. Vid Akuta avvikelser som allvarligt hotar att förstöra föreningens egendom till exempel vid vattenläckage eller annan allvarlig skada, ska Öresunds Bevakning kontaktas. Telefonnummer till Öresunds Bevakning finns vid entrén till samtliga trappuppgångar. Efter anmälan till Öresunds Industribevakning **ska genast** styrelsen informeras genom att skicka ett mejl till info@brflundvaster3.se eller via Boappa.

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 serviceavgift ut på 10% av ett basbelopp uppdelat på 12 månader.

Avlopp. Vart 5:e år görs avloppsspolningar i samtliga lägenheter och av gemensamma ledningar. Nästa spolning kommer att utföras under 2026. 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. Stamledningar 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 spolfirma, 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. Även information från styrelsen kommer här såsom till exempel Infobladet. Boappa kan användas både med dator (www.boappa.se), surfplatta och telefon. Appen laddas ner där appar finns. Du registrerar dig som användare och begär tillgång till Brf Lund Väster 3. Då får vi en signal och kan släppa in dig.

Bostadsanpassning. Om du behöver hjälp att ta bort trösklar och göra andra anpassningar av din bostad på grund av sjukdom eller ålder kontakta kommunen och informera 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 längs Fjelievägen utanför entré 10 och 12. Vi har även ett cykelförråd i garaget.

Det är förbjudet att cykla förbi entréerna vid Grisslevägen 12–14, se skyltar. Detta för att minska risken för att olyckor ska inträffa.

E

Ekonomi. Vår ekonomi är god. Den ekonomiska planen upprättades när föreningen startades och den ligger till grund för bland annat årsavgiften. För mer information, se årsredovisningen.

Ekonomisk förvaltning. Nabo är föreningens ekonomiska förvaltare. Undrar du något om din månadsavi vänder du dig till Nabo. Du kan logga in med bank-ID på deras portal (www.nabo.se) och bland annat se dina månadsavier.

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

F

Felanmälan. Vid icke akuta fel som inte är att hänföra till din egen lägenhet och som inte riskerar att ge följdskador på fastigheten görs felanmälan till styrelsen via mejl eller Boappa. Vid dessa icke akuta avvikelser på fastigheten har styrelsen en ambition att agera på avvikelsen inom 24 timmar. Agerandet kan vara att styrelsen vid enklare åtgärder löser avvikelsen själva eller vid behov kontaktar vår tekniska förvaltare för vidare åtgärd. Styrelsen återkopplar till den eller de som anmält avvikelsen.

Vid Akuta avvikelser som allvarligt hotar att förstöra föreningens egendom till exempel vid

vattenläckage eller annan allvarlig skada ska Öresunds Bevakning kontaktas. Telefonnummer till Öresunds Bevakning finns vid entrén till samtliga trappuppgångar. Efter anmälan till Öresunds Industriebevakning **ska genast** styrelsen informeras genom att skicka ett mejl till info@brflundvaster3.se eller via 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 teckna. 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 med mera i garaget.

Garageplatser. Föreningen disponerar 66 parkeringsplatser i det underjordiska garaget. Av dessa är 16 laddplatser för elbilar och 3 är handikapparkering (varav 1 laddplats). Platserna kostar 650 kr/mån. För parkeringsplatser med laddningsmöjlighet tillkommer kostnad för el. Alla lägenheter kan få en parkeringsplats, extra platser uthyres om det finns. Korttidsuthyrning kan vara möjligt för 50 kr/dag. 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. Automaten aktiveras inte förrän porten är fullt öppen. Många kör så snart det finns tillräckligt utrymme och det innebär att porten inte har fått signal om passage och står då öppen ungefär 1 min och stänger sedan. Så snälla, ha tålamod och vänta de få sekunder det tar för porten att gå ända upp! 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 till exempel handla om att byta packning i vattenarmaturer, justera element eller åtgärda blinkande lampor, det vill säga problem som medlemmar själv ansvarar för att åtgärda. Vår tekniska förvaltare, Lawes Fastighetsservice, 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 larm knappen eller tills larmoperatör svarar. Alternativt ring numret som anslagits i hissen. Vid andra fel på hissen meddelas styrelsen.

Häckarna. Innehavare av uteplatser ansvarar för 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 såväl nyheter, gemensamma aktiviteter som uppmaningar och annan information som är viktig för vårt boende.

Inflyttning/utflyttning. Se rubrik Utflyttning/inflyttning.

Inglasning av balkong/uteplats. Se balkong/uteplats.

Innergården. Innergården med lekplats har vi gemensamt med grannföreningen Brf Lund Väster 2. Den löpande skötseln utförs av Städeexperten. Vår och höst har vi en gemensam trädgårdsdag med avslutande samkväm på kvällen.

Internet. Se Telia Triple Play.

ILOQ låssystem. Till alla gemensamma utrymmen 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 att undvika läckage och vattenskada. Det händer oss alla: du öppnar kylskåpsdörren och upptäcker att ”golvet” i kylan 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 regelbundet underhåller ditt kylskåp. Framförallt på sommaren går kylan 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, 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 kylan och peta försiktigt bort skräp 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.

Laddning. Tryggare batteriladdning – laddning av hjälpmedel och mindre fordon

Det blir allt vanligare med hjälpmedel och mindre fordon som drivs med laddningsbara batterier.

Här ges några exempel på vad man själv ska göra:

Kontrollera vilken typ av batteri du har. Olika batterier har olika risker.

Använd alltid originalladdare och CE-märkta produkter. Följ anvisningarna för hur ditt batteri ska laddas och dra ut kontakten när laddningen är klar.

Kontrollera laddare och sladdar regelbundet och byt ut trasiga produkter. Använd aldrig ett skadat batteri och utsätt inte produkten för temperaturer den inte tål.

Ladda på en hård yta, undvik sängen eller soffan, och håll brandfarliga föremål borta från laddningsområdet. Undvik att ladda i hallen som oftast är en utrymningsväg vid brand.

Ladda under uppsikt. Om möjligt, undvik att ladda enheten över natten.

Var förutseende genom att ha brandskydd som är tillräckligt. Det kan exempelvis handla om att ha brandsläckare för just denna typ av brand och eventuellt en extra brandvarnare.

Källa: MSB, Elsäkerhetsverket, Räddningstjänsten

Lås. Lås till lägenheten är lägenhetsinnehavarens ansvar.

Är lägenheten utrustad med ASSA lås, och om man behöver byta låscylinder är det till Certego man ska vända sig, kontaktuppgifter <https://www.certego.se/hitta-oss/certego-lund>.

Om lägenheten är utrustad med ILOQ låscylindrar, är det till Carlbergs Lås man vänder sig.

Kontaktuppgifter <https://www.carlbergslas.com/kontakta-oss>.

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, till exempel CMR633, 9L99.

Nyckeln hämtas och betalas med kort hos Certego, när de meddelat att den är klar.

Legitimation ska visas i samband med att nyckeln hämtas.

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

R

Råttor – automatiska råttfällor. På vår innergård har det 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, det vill säga 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 värdefull egen elproduktion.

Sophantering. I soprummet som ligger mellan uppgång 8 och 10 finns kärl för matavfall samt för restavfall. Under *Återvinning* finns ytterligare information. Det är inte tillåtet att slänga stort och skrymmande avfall i soprummet. Detta kör du själv till Sysav.

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.

Stadgar. Våra stadgar hittar du under *Dokument* på vår webbplats www.brflundvaster3.se.

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. Om denna möjlighet till kontakt inte finns går det bra att lägga ett meddelande i någon av styrelsemedlemmarnas postfack.

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 bredbandstelefone. Kostnaden för detta 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 bredbandstelefone 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.

Trädgårdgrupp. Tillsammans med vår grannförening Lund Väster 2 har vi bildat en trädgårdgrupp. Två gånger 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 tillsyn för att bland annat säkerställa att det som tillhör lägenheten lämnas kvar. Det gäller router, tv-box, lägenhetspärm och skötselvärm.

OBS! Glöm inte att det är du själv som ska säga upp dina abonnemang hos Telia (Bredband, TV och IP-telefone). 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 yttre temperatur, innertemperatur och vind för de närmsta fyra timmarna. Tidvis på hösten, när det ofta är väldigt soligt samtidigt som yttre temperaturen 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
