

# Bostadsrättsföreningen Bryggeriet

*Välkommen till*

## *Bostadsrättsföreningen Bryggeriet, Lund*

En bostadsrättsförenings ändamål är att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna. Bryggeriets målsättning är att medlemmarna skall kunna påräkna ett problemfritt boende i en attraktiv förening med god ekonomi och högt anseende på den lokala bostadsmarknaden.

På följande sidor finns information om vårt boende och om föreningens förvaltning.

## Att bo i Brf Bryggeriet

En bostadsrättsförening upplåter lägenheter till sina medlemmar för nyttjande utan begränsning till tiden. Denna medlemmens rätt kallas bostadsrätt. Föreningens medlemmar äger inte några andelar i fastigheten utan fastigheten ägs i sin helhet av föreningen.

Vår förening har namnet Bostadsrättsföreningen Bryggeriet (org. nr. 716406-8749) och är helt fristående. Den registrerades hos länsstyrelsen den 16 september 1977, och den ekonomiska planen är registrerad den 18 februari 1982. Samtliga lägenheter var klara och inflyttade på våren 1983.

I föreningen finns 95 lägenheter, samt en lokal som hyrs av Lunds Kommun (rehabiliteringshemmet KORTIS).

### **Lägenheterna är följande:**

2 rum och kök -	62,7 m <sup>2</sup>	18st	
2 rum och kök	86,8m <sup>2</sup>	1 st	(marklägenhet)
3 rum och kök -	80,6 m <sup>2</sup>	24st	
3 rum och kök -	82,5 m <sup>2</sup>	12st	(burspråk i vard.rum)
4 rum och kök -	97,4 m <sup>2</sup>	19st	
4 rum och kök	115,1 m <sup>2</sup>	1st	(marklägenhet)
5 rum och kök -	107,5 m <sup>2</sup>	1st	(marklägenhet)
5 rum och kök -	107,8 m <sup>2</sup>	10st	
5 rum och kök -	109,4 m <sup>2</sup>	9st	(burspråk i vard.rum)

Till 47 av lägenheterna hör en bilplats i källargaraget under byggnad A. Garageplatsen är en del av bostadsrätten. Varje lägenhet har ett *andelstal* som anger den procentandel i föreningen, som respektive lägenhet motsvarar. Andelen varierar, förutom efter lägenhetens yta, efter läget i fastigheten. Om garageplats ingår medför det en bestämd ökning av andelstalet. Den avgift ("hyra"), som betalas för en viss lägenhet, är proportionellt mot dess andelstal.

## Organisation

Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman, där samtliga medlemmar ingår. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år, oftast i slutet av maj. Föreningsstämman fastställer riktlinjerna för verksamheten genom att bland annat besluta om bokslut och budget och genom att utse ledamöterna i föreningens styrelse.

Beslut om föreningens angelägenheter fattas av styrelsen i den mån de inte ankommer på föreningsstämman eller hänskjuts dit av styrelsen. Styrelsen utses bland föreningens medlemmar och består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Man blir medlem i föreningen genom att förvärva en bostadsrätt och sedan efter ansökan beviljas medlemskap av styrelsen. Om medlemskap inte beviljas kan ansökaren inte flytta in i lägenheten. För en fullständig redovisning av de regler som styr föreningen hänvisas till föreningens stadgar samt till Bostadsrättslagen.

Föreningens löpande verksamhet sköts av styrelsen, och till den kan man vända sig i alla ärenden rörande föreningen. Meddelande till styrelsen kan lämnas via e-post adress [info.bryggeriet@gmail.com](mailto:info.bryggeriet@gmail.com) eller i styrelsens brevlåda i entrén till uppgång 3D.

## Telefonlista

Telefonlista för styrelse, flaggkommitté, teknisk- och ekonomisk förvaltning samt larm och jourtjänst finns i entréerna.

## Ändring av hyresavgift

Avgifterna fastställs av styrelsen och betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Eventuella avgiftsändringar beslutas normalt i mars, då det slutliga resultatet för föregående verksamhetsår är föreligger. De nya avgifterna träder då i kraft från den 1 april och gäller normalt ett år framåt.

## Försäljning och andrahandsuthyrning

Styrelsen är enligt lag skyldig att hålla en förteckning över lägenheterna i föreningen med noteringar av alla förändringar i äganderätten. Vidare åligger det styrelsen att löpande lämna vissa upplysningar till skattemyndigheterna. Den som avser att sälja sin bostadsrätt bör kontakta styrelsen för besked om vilka

formaliteter som gäller.

Medlemmar som önskar hyra ut sin bostad under viss tid måste i förväg skriftligen ansöka hos styrelsen om tillstånd för uthyrning.

### **Uthyrning av garageplats**

Den som inte själv vill disponera sin garageplats kan hyra ut den till någon annan medlem i föreningen. Styrelsen förfogar över en garageplats till vilken det finns en kölista.

Om man vill hyra eller hyra ut en garageplats sätter man upp ett meddelande om det på anslagstavlor i resp. trappa.

Som vid all andrahandsuthyrning är det ytterst lägenhetsinnehavaren som är ansvarig för garageplatsen.

### **Medlem i rikstäckande organisationen ”Bostadsrätterna”**

Brf Bryggeriet är medlem i organisationen ”Bostadsrätterna” som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Det innebär att styrelsen och enskilda medlemmar kan få hjälp och rådgivning från ”Bostadsrätterna” i frågor som rör deras boende. Rådgivningen är kostnadsfri för enklare ärenden.

### **Reparationsfond**

Föreningen har valt att inte ha någon inre reparationsfond för lägenheterna.

### **Ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Bredablick Förvaltning AB, Malmö/Lund som också har hand om administrationen för lgh-register, överlåtelser och pantsättningar.

Överlåtelser och pantsättningar skall skickas till:

Brf Bryggeriet

c/o Bredablick Förvaltning

Box 243

201 22 Malmö

Tel 040-600 96 20

### **Teknisk förvaltning**

Den tekniska förvaltningen sköts av HSB Service AB, som ansvarar för drift/skötsel, vaktmästeri och trappstädning. Fastighetsskötaren kontaktas enklast genom att man gör en felanmälan på telefon nr 046-210 85 00 eller HSB:s felanmälnings sida: [www.hsb.se/skane/felanmalan/](http://www.hsb.se/skane/felanmalan/), välj Bryggeriet och skriv lgh.nr

XXX (se lgh-dörrkarmens överkant i trappan), etc. eller genom att man lägger en lapp i brevlådan "Felanmälan" i trappan 3D. Fastighetsskötarnas uppgift är i första hand att sköta drift och underhåll av fastighetens gemensamma utrymmen och utrustning. Vaktmästaren kan i mån av tid också utföra andra uppgifter utanför entreprenörens serviceåtagande. Lägenhetsinnehavaren debiteras då direkt kostnaden för detta.

Vid larm från hissen kan fastighetsskötarna inte hjälpa till. Man måste kontakta de larm- och jour-nummer till hissfirmorna som finns anslagna i entréerna.

### **Låssystem**

De flesta lås till fastighetens gemensamma utrymmen, bland annat garage, förrådsutrymmen och entréer, är av fabrikatet KABA. Nycklar till dessa lås får bara tillverkas av en bestämd låsmed och då efter skriftlig beställning från styrelsen. Den som har behov av fler nycklar måste alltså vända sig till styrelsen. Lägenhetslåsen är helt och hållet en angelägenhet för den boende. Det finns inga huvudnycklar, och den som är utelåst måste anlita låsmed.

### **Larm och jourtjänst**

Larm- och jourtjänster som föreningen abonnerar på är kopplad, efter ordinarie arbetstid, till samma telefonnummer som vaktmästaren. Vid fel som kräver åtgärder skall styrelsen i första hand kontaktas, och medlemmarna bör endast i nödfall själva beställa jouringripanden. Enklare fel som till exempel byte av huvudsäkring, vattenläckage etc, kan ofta provisoriskt åtgärdas av någon i styrelsen. Alla styrelsens ordinarie ledamöter har nyckel till samtliga utrymmen utom gästrummet. Läckage från vattenledningen bör många kunna stoppa själva. Varje lägenhet har huvudavstängning för varm- och kallvatten under diskbänken. Ventilerna stänges (vrids 90°) med en skruvmejsel eller med insexnyckel/ett mynt (en krona). Kontrollera med jämna mellanrum att ni kan stänga och öppna ventilerna och att de inte fastnat.

### **Vid gaslarm**

Stäng alla fönster samt drag ut stickkontakt eller skruva bort proppen till köksfläkten. Huvudfläktarna stängs av vaktmästaren/styrelsen eller jourtjänstfirman.

### **Sophantering**

I grovsoprummet, utanför de stora grindarna med ingång från gaveln till hus B, skall man slänga matavfall förpackade i avsedda matavfallspåsar, tidningar/papper, plast, glas, batterier och lampor. Soporna skall sorteras och deponeras enligt de anvisningar som finns i lokalen.

Utanför entréerna finns s.k. sopholkar i form av meterhöga gröna cylindrar med inkast. I sopholkarna slänger man övriga brännbara sopor (inget glas!) som inte kan

kastas i grovsoprummet. Det som deponeras där hamnar i en underjordisk transportskruv, som med jämna mellanrum förflyttar innehållet till en sluten container i sopförrådet (hus B). Soporna skall vara ordentligt förpackade så att nedkassen inte förorenas eller fastnar i skruven.

Soporna hämtas regelbundet av kommunens renhållningsverk.

**OBS!** Elektronikavfall skall **inte** lämnas i grovsoprummet utan lämnas av var och en på en återvinningscentral.

### **Portkod**

Entrédörrarna är försedda med portkods-system. Koderna byts regelbundet. Det är önskvärt att koderna inte sprids till fler än vad som är absolut nödvändigt. I de allra flesta fall kan besökande hänvisas till att använda porttelefonen och behöver då inte ges tillgång till portkod.

### **Ventilationssystem**

I varje lägenhet finns ett fläktaggregat för till- och frånluft placerat i skåpet ovanför köksspis. Där finns två filter, som måste rengöras minst ett par gånger per år. Fettfiltret i fläktkåpan måste naturligtvis rengöras oftare.

### **Rastning av husdjur**

Det är inte tillåtet att rasta husdjur på föreningens gård.

### **Gemensamma lokaler**

**Förråd** finns bottenvåningen i hus A och i källaren i hus B som är knuta till lägenheterna. I gångarna kring förråden får av säkerhetsskäl **ingenting** förvaras.

**Tvättstugor** finns vid uppgång 3A (nr 1 och 2), 3D (nr 3) samt mellan uppgång 3E och 3F (nr 4). I tvättstugorna finns instruktioner rörande den aktuella utrustningen. Efter användning skall tvättstugan städas. Tvättstugorna bokas med rött bokningslås. Bokade tider måste respekteras.

**Gemensamhetslokal** finns i bottenvåningen i uppgång 3B. Den omfattar ett större rum, ett samkväms rum med kök. I anslutning till lokalen finns också ett övernattningsrum. Lokalen och övernattningsrummet kan hyras av medlemmar och bokas på kalendern som finns på anslagstavlan i lokalen. Kontaktperson för att hyra lokalen, se telefonlista på entréernas anslagstavlor.

**Gästrum** finns i uppgång 3D och rymmer två bäddar med tillgång till toalett och dusch. Rummet kan hyras av medlemmarna för att utnyttjas av närstående. Kontaktperson för att hyra lokalen, se telefonlista på entréernas anslagstavlor. Regler finns vid ingången till rummet eller på föreningens hemsida > medlemssida.

**OBS!** På grund av brandrisk/skydd så får absolut ingenting förvaras i **trapphusen**, varken rullator, barnvagn eller annat. Dörmattor får inte finnas utanför lägenhetsdörren. Barnvagnsförråd finns i varje uppgång.

### **TV, Internet och telefoni**

I föreningen finns tillgång till TV, Internet och telefoni från ComHem och Telia. I hyran ingår TV (basutbud), Internet (50/10) med möjlighet till IP-telefoni från ComHem.

## Diverse goda råd och förhållningsregler

\* Det skall finnas minst en brandvarnare i varje lägenhet som lägenhetsinnehavaren ansvarar för. De allra flesta typer brukar själva indikera låg batterinivå så att batteriet kan bytas i tid.

\* Brandsläckare finns centralt placerade (våningsplan 3-5) i samtliga trapphus, tvättstugor och garaget.

\* Alla diskmaskiner måste installeras så att det finns en avstängningskran för vattnet ovanför disk-bänken och ett godkänt **täckande golv eller uppsamlings tråg under maskinen som leder fram eventuellt vattenläckage.**

\* Den ursprungliga kakelbeklädnaden av badrummets väggar har ett tätskikt som svarar mot de krav som ställdes då byggnaderna uppfördes. Badrum ansågs då i huvudsak användas för bad i badkaret, kanske med en kort uppfriskande dusch efteråt och badrummets väggar utsattes för vattenbestralning endast under korta stunder med långa mellanrum. I övrigt duschande i den omfattning som nu ofta förekommer, särskilt bland yngre generationer, innebär en helt annan belastning av väggbeklädnaden med risk att vattenskador så småningom uppkommer.

Bostadsrättsinnehavaren som önskar duscha ofta och länge bör därför överväga en ombyggnad av badrummet med tätskikt som uppfyller nutida krav.

\* Original handdukstorkarna är kopplade till varmvattencirkulationen. Vid renovering av badrummen skall handdukstorken kopplas bort från varmvattencirkulationssystemet.

\* Om temperaturen i lägenheten är för låg eller för hög skall styrelsen underrättas.