



Att bo i Brf Bryggeriet

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.

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.

Fastigheten består av två huskroppar: "A" längs Kung Oscars väg och "B" längs Norra Promenaden. I föreningen finns 95 lägenheter, samt en lokal, i bottenplan 3 C, som hyrs ut på långtidkontrakt.

Lägenheterna är följande:

2 rum och kök	62,7	kvm	18	st	
2 rum och kök	86,8	kvm	1	st	marklägenhet
3 rum och kök	80,6	kvm	24	st	
3 rum och kök	82,5	kvm	12	st	burspråk i vard. rum
4 rum och kök	97,4	kvm	19	st	
4 rum och kök	115,1	kvm	1	st	marklägenhet
5 rum och kök	107,5	kvm	1	st	marklägenhet
5 rum och kök	107,8	kvm	10	st	
5 rum och kök	109,4	kvm	9	st	burspråk i vard. rum

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 proportionell mot dess andelstal. Till 47 av lägenheterna hör en bilplats i källargaraget under Hus A. Garageplatsen är en del av bostadsrätten.

Bra att veta från A-Ö

Nedan följer en lista i bokstavsordning på sådant som kan vara bra att veta för alla som bor i brf Bryggeriet.

- Andrahandsuthyrning
- Ansvarfördelning mellan förening och medlem
- Avfallshantering
- Bostadsrätterna – en rikstäckande organisation
- Ekonomisk förvaltning
- Felanmälan
- Förråd
- Försäkring
- Försäljning
- Garageplats
- Gemensam el
- Gemensamhetslokal
- Grillning
- Gästrum
- Hemsida
- Husdjur
- Hyra (månadsavgift)
- Information
- Larm och jourtjänst
- Lås och nycklar
- Organisation
- Portkod
- Renovering av lägenheter
- Reparationsfond
- Skyddsrum
- Styrelse
- Säkerhet
- Teknisk förvaltning
- Telefonlista
- Trevnad
- TV, Internet och telefoni
- Tvättstugor
- Vaktmästare
- Vatten
- Ventilationssystem och radiatorer

Andrahandsuthyrning

Medlemmar som önskar hyra ut sin bostad under viss tid måste i förväg skriftligen ansöka hos styrelsen om tillstånd för uthyrning. Det finns en blankett för ändamålet på hemsidan.

Om man vill hyra ut sin garageplats så är det tillåtet om den som hyr är medlem i föreningen. Som vid all andrahandsuthyrning är det ytterst lägenhetsinnehavaren som är ansvarig för garageplatsen.

Ansvarsfördelning mellan förening och medlem

En förteckning över vilka byggdelar som föreningen respektive medlemmen ansvarar för finns på: "**Brf Bryggeriet Brf:s ansvar - medlems ansvar**"

<https://brfbryggerietlund.files.wordpress.com/2016/11/ansvar-i-brf-utg3-161024.pdf>

Avfallshantering

I återvinningsrummet, utanför de stora grindarna med ingång från gaveln till Hus B finns möjlighet till källsortering och det finns även papperspåsar till matavfall. Det är inte tillåtet att sätta stora saker eller elektronikartiklar i återvinningsrummet. Dessa saker får man själv transportera till återvinningsanläggning.

Avfall hämtas regelbundet av kommunens renhållningsverk.

Bostadsrätterna – en rikstäckande organisation

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.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Bredablick Förvaltning AB, Malmö 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

Felanmälan

Fastighetsskötaren kontaktas på <https://hagtornservice.se/>, välj "felanmälan" och skriv lgh.nr XXX (se lgh-dörrkarmens överkant i trappan), etc. Det går också att anmäla via telefon nr 040-618 84 64.

Förråd

Förråd finns, i bottenvåningen i Hus A och i källaren i Hus B, som är knuta till lägenheterna. I gångarna kring förråden får av säkerhetsskäl ingenting förvaras. För barnvagnar, rollatorer och rullstolar finns förråd i entréerna. Cykelförråd finns bl.a. i källaren uppgång 3 A, eller i markplan vid 3 B, till vänster om uppgång 3 E samt utanför de stora grindarna till vänster om garagedfarten.

Försäkring

Brf Bryggeriet har en fastighetsförsäkring i Trygghansa och har även tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar, se hemsidan.

Försäljning

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.

Garageplats

Den som inte själv vill disponera sin garageplats kan hyra ut den till någon annan medlem i föreningen, se "Andrahandsuthyrning".

Om man vill hyra en garageplats sätter man upp ett meddelande om det på anslagstavlor i resp. trappa. Styrelsen förfogar över en garageplats till vilken det finns en kölista.

Gemensam el

Gemensam el innebär att föreningen köper in all el till föreningen inklusive elen till lägenheterna. Systemet för mätning/debitering av förbrukningen per lägenhet kallas IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el. Varje lägenhetsinnehavare betalar för sin faktiska förbrukning.

Kostnaden för elförbrukningen debiteras på respektive lägenhets första månads avi per kvartal. Det blir viss förskjutning av debiteringen p.g.a. administrativa skäl. Exempelvis kommer förbrukning för november, december och januari på avin för april månad, etc.

Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokal finns i bottenvåningen i uppgång 3B. Den omfattar ett större rum, ett samkvämsrum med kök. I anslutning till lokalen finns också ett gästrum.

Gemensamhetslokalen kan hyras av medlemmar och bokas på kalendern som finns på anslagstavlan i lokalen. Kontaktperson för att hyra lokalen, se telefonlista på entréernas anslagstavlur. Det kommer att vara styrelsen som beräknar/beslutar med bakgrund av priset per kWh/mätaravgift/energiskatt/elöverf.avgift/effektavgift/miljöval/elcertifikat hur mycket som skall debiteras per kWh till medlemmarna.

Grillning

Grillning är endast tillåtet på gårdens grill- och uteplatser. Om man vill informera att man tänker nyttja grill- och uteplatser så kan man sätta upp anslag om det på anslagstavlor i trappentréerna vilket gäller som bokning. Annars är det först till kvarn som gäller för nyttjandet.

Gästrum

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. Föreningen har även en gemensamhetslokal med gästrum som ligger i trappuppgång 3B, se "Gemensamhetslokal". Kontaktperson för att hyra lokalen, se telefonlista på entréernas anslagstavlur. Regler finns vid ingången till rummet och på hemsidan.

Hemsida

Föreningens hemsida www.brfbryggerietlund.com är väl värd ett besök. Hemsidan har en lösenordsskyddad del till vilken endast medlemmarna har tillgång och där finns diverse dokument som rör föreningen. Lösenord erhålls i välkomstbrevet eller genom att kontakta någon i styrelsen.

Husdjur

Det är inte tillåtet att rasta husdjur på föreningens gård.

Hyra (månadsavgift)

Eftersom det är en bostadsrättsförening kallas det som brukar benämnas "hyra" istället månadsavgift. Avier skickas ut varje kvartal för kommande period. Månadsavgiften skall vara inbetald senast sista vardagen innan månaden börjar. Om ni inte har fått avin vänligen kontakta Bredablick Förvaltning, se "Ekonomisk förvaltning". Månadsavgiften kan också betalas via autogiro. Avgifterna fastställs av styrelsen. 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.

Information

Styrelsen uppdaterar medlemmarna via nyhetsbladet "Bryggaren" som kommer ut med fyra gånger årligen. Om det finns ytterligare informationsbehov delas Fastighetmeddelande ut. Vi har även "Öppet Hus" ibland, där tanken är att medlemmarna ska kunna komma med förslag och synpunkter. Tid för "Öppet Hus" informeras på anslagstavlor i resp trappa. Vi har även en hemsida, se "hemsida" och en Facebookgrupp som heter: Brf Bryggeriet i Lund.

Larm och jourtjänst

Larm- jourtjänster och felanmälan som föreningen abonnerar på finns angivna i trapphusen. 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.

Lås och nycklar

Lägenheterna har säkerhetsdörrar med två lås, ett hemmabekvämt och ett bortasäkert. Med hemmabekvämt menas att dörren kan låsas eller öppnas inifrån med hjälp av ett vred, utan hjälp av nyckel. Bortasäker låsning innebär att låsning och upplåsning utifrån måste ske med nyckel. Det finns ingen huvudnyckel till lägenheterna så det kan vara praktiskt att anförtro någon i närheten med en extranyckel.

Organisation

Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman, där samtliga medlemmar ingår. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år, oftast i slutet av maj.

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 eller i styrelsens brevlåda i entrén till uppgång 3D.

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.

Renovering av lägenheter

Mall för "Ansökan renovering av lgh" finns på föreningens hemsida.

OBS! Börja gärna med att läsa igenom "Regler vid renovering av lägenhet", <https://brfbryggerietlund.files.wordpress.com/2022/03/regler-vid-renovering-av-lagenhet-2022-01-25.pdf>

Om ni tänker genomföra renoveringar i lägenheten som kan ge störande ljud (borring i betong etc) så skall ni annonsera det på anslagstavlan i trappan och angränsande trappor. Ange för vilken period renoveringen skall pågå. Det finns informationsmallar på hemsidan. Om ni behöver borra i er lägenhet så kan ni låna en slaghammare/borrmaskin genom att kontakta någon av de ordinarie ledamöterna i styrelsen. Borrmaskinen får lånas i max 2 dagar.

Den ursprungliga kakelbeklädningen 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 så badrummets väggar dimensionerades inte för vattenbelastning. Den som önskar duscha istället bör därför överväga en ombyggnad av badrummet med tätskikt som uppfyller dagens krav.

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

Om det finns behov av att byta avstängningsventilerna för vatten så ersätter föreningen kostnaden för byte till Ballofixventiler.

Under tiden badrum renoveras så finns det möjlighet att använda våra gemensamma badrum i 3 A och 3 D.

Reparationsfond

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

Skyddsrum

Det finns skyddsrum i källaren till Hus B som nås via trappuppgång A, B och C. Vid gaslarm ska alla fönster stängas och köksfläkten sättas ut funktion (dra ut kontakten, eller skruva av säkringen). Huvudfläktarna stängs av vaktmästaren/styrelsen eller jourtjänstfirman.

Styrelse

Information om hur ni når styrelsen och andra kontakter finns på anslagstavlan i varje entré.

Säkerhet

Området bevakas av en bevakningsfirma som varje kväll/natt besöker våra trappuppgångar. Portkoderna byts ut ibland men tänk på att de inte får lämnas ut lättvindigt till personer som inte bor i föreningen. På grund av brandsäkerhet får inga barnvagnar/rullatorer/cyklar förvaras i trapphuset. Det är förbjudet att parkera utanför grindarna in till gården, eftersom det är enda vägen in för utryckningsfordon. Detta ska man också tänka på om man kör innanför grindarna. Därför ber vi er informera eventuella hantverkare som utför arbete hos er om detta. Brandsläckare finns centralt placerade (våningsplan 3-5) i samtliga trapphus, tvättstugor och i garaget.

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.

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

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av Hagtorn fastighetservice AB, som ansvarar för drift/skötsel och vaktmästeri. 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. Kontakta någon i styrelsen eller de larm- och jour-nummer till hissfirmorna som finns anslagna i entréerna.

Telefonlista

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

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.

Trevnad

Brf Bryggeriet är en förening som tycker om ordning och vi tror att alla medlemmar trivs bäst om vi hjälps åt att hålla området rent och fint. Vi försöker också visa respekt för varandra genom att inte spela musik efter kl 22 före vardagar. Om man ska ställa till med festligheter är det bra om man annonserar detta en vecka innan i den berörda trappuppgången så att grannar vet om det.

Tvättstugor

Tvättstugor finns i trappuppgångarna A, D och E-F. Tvättid bokas på elektronisk tavla vid tvättstugan, via mobiltelefon eller via dator, se information på hemsidan. Varje tvättstuga är utrustad med 2 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I anslutning till varje tvättstuga

finns rengöringsutrustning för att underlätta städningen efter varje tvättpass. I anslutning till tvättstugorna finns ett mangel- och strykrum.

Vaktmästare

Vaktmästeri och fastighetsskötsel utförs av Hagtorn fastighetsservice. Fastighetsskötaren kontaktas på <https://hagtornservice.se/>, välj "felanmälan" och skriv lgh.nr XXX (se lgh-dörrkarmens överkant i trappan), etc. Det går också att anmäla via telefon nr 040-618 84 64. Detta gäller om något är fel i de gemensamma utrymmena, men ni kan också få hjälp med mindre saker i hemmet och då skall vaktmästaren informera dig om debitering innan tjänsten utförs.

Vatten

Varje lägenhet har huvudavstängning för varm- och kallvatten under diskbänken. Ventilerna stängs genom att vrida 90° med en insexnyckel. Kontrollera med jämna mellanrum att ni kan stänga och öppna ventilerna så att de inte fastnat.

Alla diskmaskiner måste installeras så att det finns en avstängningskran för vattnet ovanför diskbänken. Uppsamlingsstråg som leder fram eventuellt vattenläckage ska finnas under diskmaskin, kyl och frys.

Tänk på att gästtoaletter inte har någon golvbrunn så dessa behöver kontrolleras med jämna mellanrum. Om ni t. ex använder gästtoaletten till förråd så kan det vara svårt att upptäcka läckage i tid. Följande veckovisa rutin rekommenderas: Lägg en trasa under toalettstolen, spola, kontrollera att vattentillförseln stoppas när cisternen är fylld, känn om trasan fortfarande är torr efter en stund. Felanmäl omedelbart om något inte verkar stämma.

Ventilationssystem och radiatorer

I varje lägenhet finns ett fläktaggregat för till- och frånluft samt värmeåtervinning placerat i skåpet ovanför köksspis. Där finns två filter, som måste rengöras minst ett par gånger per år. Fettfiltret i fläkthåpan måste naturligtvis rengöras oftare. Det finns en instruktionsfilm på hemsidan som visar hur det görs. Radiatorsystemet är kopplat till fjärrvärme. Om temperaturen i lägenheten är för låg eller för hög skall styrelsen underrättas. Det är inte tillåtet att installera kylaggregat.