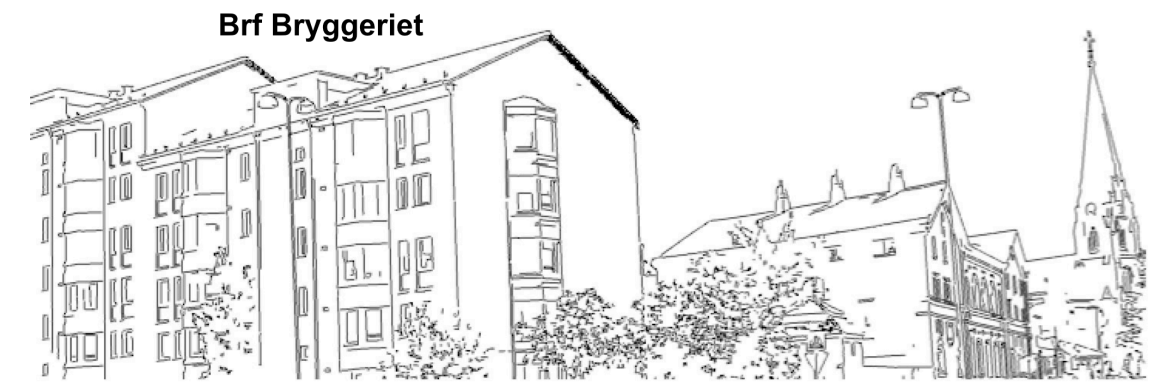




Att bo i Brf Bryggeriet

Bostadsrättsföreningen Bryggeriet, Lund

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

En bostadsrättsförening upplåter lägenheter till sina medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. 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 registrerades 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 bottenplanet i 3C. Denna lokal hyrs ut på långtidskontrakt.

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
- Ansvarsfördelning mellan förening och medlem
- Avfallshantering
- Bostadsrätterna – en rikstäckande organisation
- Digital boendeplattform- PHM Digital
- Ekonomisk förvaltning
- Felanmälan
- Förråd
- Försäkring
- Försäljning
- Garageplats
- Gemensam el
- Gemensamhetslokal och Gästrum - bokning och information
- Grillning
- Hemsida
- Husdjur
- Hyra (månadsavgift)
- Kommunikation och sociala aktiviteter
- Larm och jourtjänst
- Lås och nycklar
- Organisation
- Portkod
- Renovering av lägenheter
- Reparationsfond
- Skyddsrum
- Styrelse
- Säkerhet
- Teknisk förvaltning
- Telefonlista
- Trivsel
- 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 under förutsättning att 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/2020/12/ansvar-i-brf-utg4-201201.pdf>

Avfallshantering

I återvinningsrummet som finns utanför de stora grindarna med ingång från gaveln till Hus B finns möjlighet till källsortering och där finns det 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.

En gång om året (oftast i april) beställs en container som alla medlemmar kan använda för större saker som ska slängas.

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.

Digital boendeportal - PHM Digital

Föreningen använder en digital boendeportal, PHM Digital. PHM Digital finns att ladda ner som app via till exempel AppStore. Inloggning till appen sker via BankID. I boendeportalen finns bland annat information om aktuella nyheter, hyresaviser, möjlighet att ställa frågor till styrelsen mm. Under "Information" finns årsredovisningar samt protokoll från årsstämmor. I boendeportalen finns även en digital kalender för bokning av gästrum eller gemensamhetslokal.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Bredablick Förvaltning AB, Malmö som också har hand om administrationen för lägenhetsregister, överlåtelse och pantsättningar.

Överlåtelse 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 lägenhetsnummer XXX (numret står på den övre delen av lägenhetsdörrens karm). Det går också att göra en felanmälan via telefon nr 040-618 84 64.

Förråd

Förråd som är knutna till lägenheterna finns i bottenvåningen i Hus A och i källaren i Hus B. Av säkerhetsskäl får ingenting förvaras i gångarna utanför förråden. Särskilda förråd som är avsedda för barnvagnar, rollatorer och rullstolar finns i entréerna. Cykelförråd finns bl.a. i källaren vid uppgång 3A, i markplan vid 3B, till vänster om uppgång 3E samt utanför de stora grindarna till vänster om garagedfarten.

Försäkring

Brf Bryggeriet har en fastighetsförsäkring i Trygg-Hansa 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 vilken formalia 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 till exempel upp ett meddelande om detta på anslagstavlorna i samtliga uppgångar. Styrelsen förfogar över en garageplats till vilken det finns en kölista.

Infrastrukturen i garaget klarar installation av laddboxar (Zaptec Pro) på samtliga garageplatser. De lägenheter som har garageplats inkluderad i sin bostadsrätt och som ännu inte har, men som vill installera en laddbox kan kontakta styrelsen. Kostnaden för förbrukad el debiteras på respektive lägenhets månadsavi. Se avsnitt "Gemensam el" för information avseende beräkning av pris per kWh.

OBS! På varje garageplats får en bil och en uppsättning däck (=4 st) förvaras. Inget annat får vara där av säkerhetsskäl.

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 månadsavi. På grund av administrativa skäl blir det en viss förskjutning av debiteringen. Exempelvis kommer förbrukning för november, december och januari på avin för april månad, etc. Styrelsen beräknar/beslutar med bakgrund av priset hur mycket som skall debiteras per kWh till medlemmarna. Priset baseras på faktorer såsom förbrukning (kWh), mätaravgift, energiskatt, elöverföringsavgift, effektagift, miljöval samt elcertifikat.

Gemensamhetslokal och Gästrum - bokning och information

I föreningen finns möjlighet att för 250kr/dygn hyra Gemensamhetslokal med tillhörande gästrum, trappuppgång 3B eller Gästrum i trappuppgång 3D. Rummen kan hyras av föreningens medlemmar för att utnyttjas av närstående.

Gästrummet i uppgång 3D rymmer två bäddar med tillgång till toalett och dusch. Föreningen har även en Gemensamhetslokal med tillhörande gästrum i trappuppgång 3B. Gästrummet i 3B bokas tillsammans med gemensamhetslokalen och innehåller en bäddsoffa och tillgång till toalett.

Skåp med nyckel finns utanför Gästrummet i 3D och innanför dörren i hallen vid Gemensamhetslokalen i 3B. Nyckel hämtas tidigast klockan 12 den dag bokningen börjar och hängs tillbaka senast kl 12 efter sista övernattningen eller användning av gemensamhetslokalen. Nyckeln fungerar även till trappuppgångens ytterdörr. Nyckelskåpet öppnas av boenden med samma nyckel som fungerar till entrédörrarna.

Den medlem i föreningen som bokar ansvarar också för städning samt för uppkomna skador och kan bli ersättningsskyldig om någonting går sönder. Skåp med städutrustning finns i anslutning till rummet och lokalen och husdjur är inte tillåtna.

Kostnaden 250 kr/dygn för hyra debiteras i efterhand på första månads avi för lägenhetens månadsavgift (avier skickas ut kvartalsvis). Det går inte att boka Gemensamhetslokal eller Gästrum fler än fyra nätter åt gången men om rummet är ledigt kan vistelsen förlängas genom en ny bokning i bokningssystemet.

För mer information, se "Gästrum" samt "Gemensamhetslokal" i det digitala bokningssystemet i Boendeportalen PHM Digital. En styrelsemedlem är kontaktperson för uthyrningen, telefonlista till styrelsen finns på entréernas anslagstavlur. Regler finns också uppsatta vid ingången till rummet och på hemsidan. Vid frågor, kontakta gärna ansvarig person i styrelsen.

Grillning

Grillning är endast tillåtet på gårdens grill- och uteplatser. Om man vill informera att man tänker använda grill- och uteplatser så kan man sätta upp anslag om detta på anslagstavlorna i trappuppgångarnas entréer. Dessa anslag gäller som bokning. I annat fall är det först till kvarn som gäller för nyttjandet.

Hemsida

Föreningens hemsida www.brfbryggerietlund.com är väl värd ett besök. Hemsidan har en lösenordsskyddad del till vilken endast medlemmarna har tillgång och där det 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 innergård.

Hyra (månadsavgift)

Eftersom det är en bostadsrättsförening kallas det som brukar benämnas "hyra" istället för månadsavgift. Avier skickas ut varje kvartal för kommande period. Månadsavgiften skall vara inbetald senast sista vardagen innan ny månad börjar. Om ni inte har fått avin, vänligen kontakta Bredablick Förvaltning, se "Ekonomisk förvaltning". Månadsavgiften kan också betalas via autogiro. Månadsavgiften fastställs av styrelsen. Eventuella avgiftsändringar beslutas normalt i oktober/november då budgeten för kommande verksamhetsår är färdig. Den nya avgiften träder då i kraft från den 1 januari och gäller normalt ett år framåt.

Kommunikation och sociala aktiviteter

Styrelsen uppdaterar medlemmarna via nyhetsbladet "Bryggaren" som kommer ut två-fyra gånger per år. Om det finns ytterligare informationsbehov delas Fastighetsmeddelande 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 anslagstavlorna i respektive trappuppgång. Vi har även en hemsida, se "Hemsida" och en Facebookgrupp som heter Brf Bryggeriet i Lund.

Stämman hålls varje år i maj eller början av juni. Styrelsen välkomnar motioner till stämman. Föreningens stadgar finns att läsa på hemsidan.

Varje vår arrangeras en "Fixardag". Då samlas vi för att tillsammans göra fint i trädgården och ta hand om utemöbler osv. Dagen avslutas med gemensam korvgrillning och fika.

Larm- och jourtjänst

Larm-/jourtjänster och felanmälan avseende tjänster som föreningen abonnerar på finns angivna på anslagstavlorna i trappuppgångarna. Vid fel som kräver åtgärder skall styrelsen i första hand kontaktas. Medlemmarna bör endast i nödfall själva beställa jourutryckning. Enklare fel som till exempel byte av huvudsäkring, vattenläckage etc, kan ofta åtgärdas provisoriskt av någon i styrelsen. Alla styrelsens ordinarie ledamöter har nyckel till samtliga utrymmen utom gästrummen.

Lås och nycklar

Lägenheterna har säkerhetsdörrar med två lås, ett "hemmabekvämt" lås och ett "bortasäkert" lås. Med hemmabekvämt lås menas att dörren kan låsas eller öppnas inifrån med hjälp av ett vred, utan hjälp av nyckel. Bortasäkert lås 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 därefter ansöka om och beviljas medlemskap av styrelsen. Om medlemskap inte beviljas kan den sökande 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 (info.bryggeriet@gmail.com), i styrelsens brevlåda i entrén till uppgång 3D, eller via den digitala boendeportalen.

Portkod

Entrédörrarna är försedda med portkod. Koderna byts ut 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/2024/01/regler-vid-renovering-av-lagenhet-2024-01-13.pdf>

Om ni tänker genomföra renoveringar i lägenheten som kan ge störande ljud (borrning i betong etc) så skall ni annonsera det på anslagstavlan i trappuppgången och i angränsande trappuppgångar. Ange för vilken period som renoveringen skall pågå samt telefonnummer. 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 vid den tidpunkten i huvudsak användas för bad i badkaret. Detta innebär att badrummets väggar på den tiden inte dimensionerades 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 sk Ballofix-ventiler.

Under tiden som badrum renoveras så finns det möjlighet att använda våra gemensamma toaletter med duschkabin som finns i uppgång 3A och 3D i anslutning till tvättstugorna.

Reparationsfond

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

Skyddsrum

Det finns skyddsrum i källaren till Hus B (Huset längs Norra Promenaden) som nås via trappuppgång A, B och C. Vid gaslarm ska samtliga fönster stängas och köksfläkten sättas ur funktion (dra ut kontakten, eller bryt/skruva ut säkringen). Huvudfläktarna stängs av vaktmästaren/styrelsen eller jourtjänstfirman. Under fredstid används skyddsrummet som lägenhetsförråd. Skyddsrummet ska kunna sättas i drift inom 48 timmar och det innebär att alla som har förråd i skyddsrummet måste se till att det töms. Om det skulle bli aktuellt kommer styrelsen att leda och fördela arbetet för driftsättning. Vid driftsättning ska alla nätväggar tas bort, det ska tätas och toaletterna ska sättas fram osv.

Styrelse

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

Säkerhet

Portkoderna byts ut ibland men tänk på att de inte får lämnas ut lättvindigt till personer som inte bor i föreningen.

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

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. Vi ber er därför om att ni informerar eventuella hantverkare som utför arbete hos er om detta. Brandsläckare finns centralt placerade (våningsplan 3-5) i samtliga trapphus, tvättstugor samt i garaget.

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att det finns minst en fungerande brandvarnare i sin lägenhet.

Närmsta hjärtstartare finns på innergården på baksidan av Axelssons begravningsbyrå.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av Hagtorn fastighetsservice AB. 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 ring telefonnumret till hissfirman som finns i hissen, ovanför hissdörren på bottenplan eller på anslagstavlorna 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 Tele2 och Telia. I hyran ingår TV (basutbud), Internet (50/10) med möjlighet till IP-telefoni från Tele2. Som nyinflyttad skall man ringa Tele2 Support och begära att få en router för internet till sin lägenhet.

Trivsel

Brf Bryggeriet är en välkomnande förening 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. För bokning via telefon ber vi er ladda ner appen "Boka tvättid". Bokning via dator sker via www.bokatvattid.se. Varje tvättstuga är utrustad med två 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.

Kom ihåg att lämna tvättstugan i samma skick som ni själv vill komma till.

Vaktmästare

Vaktmästeri och fastighetsskötsel utförs av Hagtorn fastighetsservice. Fastighetsskötaren kontaktas på <https://hagtornservice.se/>, välj "felanmälan" och skriv lägenhetsnummer XXX (numret står på den övre delen av lägenhetsdörrens karm). Det går också att anmäla via telefonnummer 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. Om så sker 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 eller vred. Kontrollera med jämna mellanrum att ni kan stänga och öppna ventilerna så att de inte har 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, vilket innebär att dessa behöver kontrolleras med jämna mellanrum. Vid kontroll - 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. Aggregatet är placerat i skåpet ovanför köksspis. Där finns två filter som måste rengöras minst en gång per år. Fettfiltret i fläktkåpan 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.