



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.

Innehållsförteckning

Att bo i BRF Bryggeriet

Gästrum

Gemensamhetslokal

Att bo i en bostadsrättsförening

Att tänka på

Ventilationssystem

BRF:s ansvar – medlemmarnas ansvar

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

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. I bottenvåningen i hus B fanns fram till år 2000 ett daghem, som nu är ombyggt till två nya lägenheter. Andelstalens summa är därefter inte längre 100 utan 102,4458.

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 fyra ordinarie ledamöter och tre 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.



Kontakt

Föreningens löpande verksamhet sköts av styrelsen, och till den kan man vända sig i alla ärenden rörande föreningen.

I uppgång 3D finns en brevlåda till styrelsen, och en lista med adresser och telefonnummer till styrelseledamöterna finns i alla entréer. Protokoll från föreningsmötena finns tillgängliga i en pärm i den gemensamma lokal, som finns i uppgång 3B. Där samlas även en del

annan information som kan vara intressant för de boende.

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. (Se även bilaga.)

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

Uthyrning av garageplats

Den som inte själv vill disponera sin garageplats kan hyra ut den till någon annan medlem i föreningen. Styrelsen för fortlöpande en förteckning på medlemmar som är intresserade av att hyra en plats. Som vid all andrahandsuthyrning är det ytterst lägenhetsinnehavaren som är ansvarig för garageplatsen.

Reparationsfond

Till och med år 2004 gjordes årliga avsättningar till en s.k. inre reparationsfond. Efter en stadgeändring har dessa avsättningar upphört.

De medlemmar, som har medel kvar i lägenhetens reparationsfond, kan disponera dem för betalning av reparationer i lägenheten. Efter ansökan till styrelsen kan man lyfta medel svarande mot bestyrkta utgifter (inte äldre än tre år). Sammanlagda kostnaden skall överstiga 1000 kronor.

Fastighetsförvaltning

För fastighetens ekonomiska förvaltning svarar Axelsson & Petrén AB, Lund.

Brf Bryggeriet är medlem i organisationen Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC). Det innebär att enskilda medlemmar kan få hjälp och rådgivning från SBC i frågor som rör deras boende.

Rådgivningen är kostnadsfri för enklare ärenden.

Fastighetsskötsel

Den tekniska förvaltningen sköts av HSB Service AB, som ansvarar för drift/skötsel, vaktmästeri och trappstädning. Fastighetsskötarna kan kontaktas per telefon enligt den lista som finns anslagen i

entréerna. Man kan också lämna ett meddelande i den brevlåda, som finns uppsatt för ändamålet vid källarnedgången innanför grindarna vid infarten till egendomen.

Fastighetsskötarnas uppgift är i första hand att sköta drift och underhåll av fastighetens gemensamma utrymmen och utrustning. I serviceåtagandet ingår dock också mindre underhållsåtgärder och reparationer i lägenheterna, som till exempel byte av packningar och service av termostater. 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 journummer till hissfirmorna som finns anslagna i entréerna.

Låssystem

De flesta lås till fastighetens gemensamma utrymmen, bland annat garage, källarutrymmen och entréer, har ganska nyligen fått sina cylindrar utbytta mot nya av fabrikatet KABA. Nycklar till dessa lås får bara tillverkas av en bestämd låssmed 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 uteläst måste anlita låssmed.

Larm och jourtjänst

Telefonlistan i entréerna ger nummer till de larm- och jourtjänster som föreningen abonnerar på. 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.

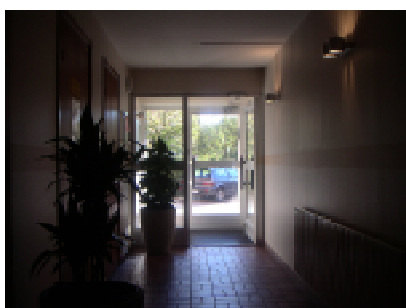
Läckage från vattenledningen bör många kunna stoppa själva. Varje lägenhet har huvudavstängning för varm- och kallvatten under diskbänken. Ventilerna stänges (vrides 90°) med en skruvmejsel eller med insexnyckel / ett mynt (en krona). Det kan vara klokt att motionera ventilerna med jämna mellanrum för att säkerställa att de inte fastnar.

Några praktiska anvisningar

Sophantering



Utanför entréerna finns s.k. sopholkar i form av meterhöga gröna cylindrar med inkast. Det som deponeras där hamnar i en underjordisk transportskruv, som med jämna mellanrum förflyttar innehållet till en sluten container i sopförrådet (hus B). Denna töms regelbundet av kommunens renhållningsverk. I sopholkarna slänger man hushållssopor (*inget glas!*), som naturligtvis skall vara ordentligt förpackade så att nedkassen inte förorenas.



Bredvid utrymmet med containern finns ett *soprum* där papper, glas, batterier mm kan sorteras och deponeras enligt de anvisningar som finns i lokalen.

Den som har svårt att själv transportera grovsopor till kommunens återvinningscentraler kan lämna även dem i soprummet.

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.



Ventilations-system (se närmare beskrivning i bilaga)

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

Fettfiltret i flätkåpan måste naturligtvis rengöras oftare.

Rastning av husdjur

Det är inte tillåtet att rasta husdjur på föreningens gård.

Gemensamma lokaler

Förråd :

I bottenvåningen i hus A och i källaren i hus B finns de förråd som är knuta till lägenheterna.

I gångarna kring förråden får av säkerhetsskäl *ingenting* förvaras.

Tvättstugor

finns vid uppgång 3A, 3D samt mellan uppgång 3E och 3F. I tvättstugorna finns instruktioner rörande den aktuella utrustningen.

Efter användning skall tvättstugan städas.

Tvättstugorna bokas med rött bokningslås. Bokade tider måste respekteras..

Gemensamhetslokal med bastu

, se bilaga.

Lokalen finns i bottenvåningen intill trapphus 3B. Den omfattar ett större bordtennisrum, ett samkvämsrum med kök samt bastu med dusch.

Bastutid bokas med grönt bokningslås.

Gästrum

 (se bilaga).

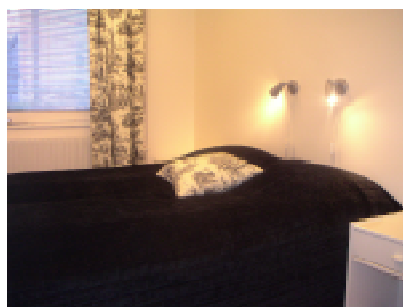
Gästrummet finns vid uppgång 3D och rymmer två bäddar med tillgång till toalett och dusch.

Rummet kan hyras av medlemmarna för att utnyttjas av närstående. Närmare regler finns i bilaga x och vid ingången till rummet.

I **trapphusen** får absolut ingenting förvaras, varken rullator, barnvagn eller annat. Barnvagnsförråd finns i varje uppgång

Hobbylokal finns i anslutning till vaktmästarlokalen i källarplanet vid ingång C. I lokalen finns bl a hyvelbänk, bandsåg och svarv.

För vidare information kontakta styrelsen.



Ventilationen i fastigheten

I varje lägenhet finns ett fläktaggregat för till- och frånluft placerat i skåpet ovanför spisen. I fläktaggregatet finns en värmeväxlare, där inkommande friskluft värms upp av den utströmmande inne-luften. Tilluften tas in via luftintag i köksfasaden. Sedan den passerat värmeväxlaren blåses den in i vardagsrum och sovrum via ventilationsdon i taken.

Kondensvatten från fläktaggregatet leds med en speciell ledning till avloppet under diskbänken. Frånluften sugas ut via spiskåpan i köket samt genom takdon i Wc och badrum och blåses upp ovan yttertaket. I spiskåpan finns reglage som gör det möjligt att koncentrera utsugningen till enbart köksfläkten.

I fläktaggregatet finns två filter som måste tvättas regelbundet, åtminstone en gång per halvår. Fettfiltret i fläkten kräver tätare rengöring.

Det händer tyvärr ibland att de boende besväras av matos från grannar. Rätt hanterat kan dock det relativt komplicerade ventilationssystemet tåla även de kraftiga påfrestningar som matlagning ibland kan innebära, men det är då **två grundläggande regler som ovillkorligen måste följas:**

* Vid matlagning (som framkallar matos) skall fönster och dörrar till köket vara stängda.

* Köksfläkten skall vid matlagning vara inställd på full evakuering genom spiskåpan.

Dessutom skall naturligtvis filtren i fläktaggregatet liksom spiskåpan's fettfilter vara rena.

Om man inte följer dessa regler kan man räkna med att matos sprids ut i trapphusen. Med öppna köksfönster har matoset dessutom fritt fram till omkringliggande lägenheters friskluftintag där det sugas in och sprids i hela lägenheten genom ventilationsdonen.

Kontroll:

Då köksfläkten är inställd på full evakuering från köket och alla fönster är stängda skall det i lägenheter råda ett svagt undertryck gentemot trapphuset. Man kan få en indikation på tryckförhållandena genom att hålla till exempel ett presentband i brevlådeöppningen. (Professionellt ventilationsfolk använder en rökalstrare.) Bandet skall då indikera att luften strömmar in i lägenheten. Om det i stället verkar vara övertryck i lägenheten under dessa förhållanden bör detta genast anmälas till fastighets-skötarna eller styrelsen.

Diverse goda råd och förhållningsregler

Det finns minst en brandvarnare i varje lägenhet. 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 och i garaget.

Alla diskmaskiner måste installeras så att det finns en avstängningskran för vattnet ovanför diskbänken och ett godkänt **täckande golv under maskinen som leder fram eventuellt vattenläckage**.

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, kanske med en kort uppfriskande dusch efteråt och badrummets väggar utsattes för vattenbestrålning endast under korta stunder med långa mellanrum. Ivrigt duschande i den omfattning som nu ofta förekommer, särskilt bland yngre generationer, innebär en helt annan belastning av väggbeklädningen 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.

Om temperaturen i lägenheten är för låg eller för hög skall styrelsen underrättas. Ingen bör lida i tysthet.

Drag från fönster skall inte tolereras. Styrelsen bör kontaktas.

Fastighetsskötarna tätar rinnande eller läckande kranar (såvida de är av fabrikat som är reparerbara).

