

Bo i Betel - Viktigt att veta

Här följer viktig information för boende i HSB BRF Betel.
Dokumentet utgör också våra ordningsregler.

Sidhänvisning

| | |
|------|---|
| 2 | Att äga bostadsrätt |
| 2 | Information och kontaktvägar |
| 3-6 | Våra lägenheter |
| 3-5 | Detta gäller när du ska renovera eller bygga om |
| 6 | Trivsselfrågor, allmänt |
| 7-10 | Våra gemensamma utrymmen, ordningsregler |
| 9 | Våra Gårdar |
| 10 | Husdjur |
| 10 | Sopor och återvinning |
| 11 | Föräldrakooperativ förskola |
| 11 | P-platser |
| 11 | Hyra ut i andra hand |
| 12 | Korttidsuthyrning |
| 12 | Om du ska sälja |
| 12 | Kan du bli av med din bostadsrätt mot din vilja? |

Att äga bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär att alla som bor i föreningen äger och förvaltar husen och tillsammans kan vi göra vårt boende ännu trivsammare.

Alla beslut som gäller husets och gårdarnas underhåll, utseende och användning tas av engagerade medlemmar i föreningen.

Det viktigaste tillfället att påverka föreningen om du inte sitter i styrelsen är att komma på årsstämman och lämna in förslag, så kallade motioner. Motioner till stämman ska lämnas in senast den 31 mars varje år och stämman brukar hållas i slutet av april.

Många förslag behöver inte behandlas på en stämma utan du kan kontakta styrelsen direkt.

Information i Betel

På brfbetel.se och i Facebookgruppen Betelbor (facebook.com/groups/betelbor) hittar du mycket information och 3-4 gånger per år delar vi ut informationsbladet Avisen till alla hushåll. Inbjudan till möten och aktiviteter och kallelser till föreningsstämmor anslås på anslagstavlor vid ingångarna till gårdarna och i tvättstugan.

Är du nyinflyttad? Ta kontakt med förtroendeman för att få information om föreningen. Du kan givetvis också kontakta någon i styrelsen när som helst under året för att framföra synpunkter eller ta upp saker som rör boendet. Två gånger per år brukar styrelsen bjuda in till nya medlemsträffar och informera om föreningen. Telefonnummer och adress till styrelsens medlemmar, valberedningen, förtroendeman och fastighetsskötare finns uppsatt på anslagstavlan i varje trappuppgång.

Förtroendeman och expedition

Brf Betels förtroendeman ansvarar för bostadsrättsföreningens administration, löpande ärenden och viss projektledning. Till förtroendemannen vänder du dig även om du har frågor om föreningen och dess förvaltning och finns tillgänglig på expeditionen, Paradisgatan 25, ut mot Paradisgatan.

Expeditionens öppettider: måndagar 18.00–19.00 Telefon: 031-12 86 14 Mobiltelefon: 070-311 55 12, e-post: info@brfbetel.se

Fastighetsskötare

Fastighetsskötsel sköts av Betels fastighetsskötare. Hen kontaktar du om du exempelvis upptäcker skador i tvättstugan, i fastighetens övriga gemensamma utrymmen eller om lägenhetens vatten/avlopp/värme/elsystem behöver åtgärdas.

Är det mycket brådsakande (t ex en vattenläcka) – kontakta förtroendeman eller någon i styrelsen. Går inte detta – kontakta SOS Alarm. Se information på anslagstavlan i trappuppgången.

Telefontid fastighetsskötare: vardagar 9.00–9.30; övrig tid telefonsvarare.

Telefon:031-4237 54

Sätt att kontakta fastighetsskötaren:

- Lägg en lapp i brevlådan i tvättstugan
- Maila [info@brfbetel](mailto:info@brfbetel.se) (då går det via förtroendeman)
- Lämna röstmeddelande på 031-42 37 54

Våra lägenheter

Eget och delat ansvar

Att ha en bostadsrätt innebär både eget och delat ägande. För underhåll, reparationer eller om du tänker bygga om i din lägenhet kan det vara bra att känna till vad som är föreningens respektive ditt ansvar.

På hemsidan och expeditionen hittar du våra *Riktlinjer för renovering och ombyggnad*.

Föreningens ansvar:

- Ytterdörrens utsida
- Fönstrens utsida
- Blandare, kall- och varmvattenarmaturer, packning
- Kall- och varmvattenledning
- WC-stol; bottenventil, anordning för vattentillförsel
- Avloppsledning
- Gemensamt soputrymme
- Väggar på vind och i källare

Lägenhetsinnehavarens ansvar:

- Lås till ytterdörren – 9-tillhållarlås rekommenderas, för att hålla tjuvarna borta
- Fönster, karm och båge utom utsidan
- Hela innerväggar och innertak
- Innerdörrar och snickeri
- Golvets ytbehandling
- WC-stol: porslin och sits
- Dusch och duschslang
- Rensning av vattenlås och golvbrunn
- Allt i köket utom vattenledningar
- Byte av säkring
- Elledningar i lägenheten, efter proppskåpet
- Belysningsarmatur, eluttag och strömbrytare
- Se till att lägenheten har fungerande brandvarnare. Om du inte har någon så går det att hämta på expeditionen
- Se till att ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg så att du är skyddad vid eventuell skada

Detta gäller när du ska bygga om eller renovera lägenheten

Om du avser att göra ett större ingrepp, som att bygga om ditt badrum eller flytta en vägg ska du fråga styrelsen skriftligt och till frågan bifoga ritning och ett utlåtande från en fackmässigt kunnig person (byggnadsingenjör, arkitekt eller dylikt). Styrelsen ska godkänna förändringen innan något arbete påbörjas. Styrelsens tillstånd krävs även för ändringar av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.

Tänk på att det finns rör och ledningar för värme, vatten, avlopp, el, tv, bredband och ventilation dragna i väggar och golv.

Många av oss bor i sammanslagna lägenheter. Även när kök och/eller badrum som haft annan användning åter öppnas upp ska detta ske fackmannamässigt. Du som bygger om ansvarar för de extra kostnader som ombyggnaden orsakar föreningen även om det gäller sådant som föreningen normalt ansvarar för.

Det är också viktigt att renovera på ett sätt som inte ytterligare ökar lyhördheten mellan lägenheter. Om du tar bort skikt i väggar, till exempel puts och/eller vass, är du skyldig att ersätta dessa lager. Passa på att bättra på ljudisoleringen när du renoverar.

Ansvar ombyggnation – i korthet

Ändringar i bärande konstruktion får inte göras utan styrelsens tillstånd.

Ändringar i föreningens radiatorsystem inklusive flytt eller borttagning radiator/element får inte göras.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för allt underhåll, ändringar och ingrepp som görs i lägenheten samt följdverkningar och skador.

Bostadsrättsinnehavaren tar över ansvaret för alla ändringar av avlopp och vatten som utförs på de installationer som föreningen har försett lägenheten med.

Utför Bostadsrättsinnehavaren felaktiga ändringar eller injusteringar av ventilation kommer detta justeras på bostadsrättsinnehavaren bekostnad.

Vid framtida underhåll lämnas ingen ersättning för åtgärder som bostadsrättsinnehavaren utfört. Installation av fläkt (undantaget kolfilterfläkt) är ej tillåtet.

Armeringsjärn får inte kapas och om det krävs genomföringar i balkar ska dessa förstärkas.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att grannar inte blir störda under byggtiden samt att rivningsavfall och emballage transporteras till tipp.

Vid badrumsrenoveringar ska extern besiktningsman (Inspector AB) besiktiga arbetet vid två tillfällen under ombyggnaden.

Använd auktoriserade entreprenörer

Underhålls- och ombyggnadsarbeten som är anmälningspliktiga, som till exempel ingrepp i rör och väggar, ska utföras av registrerade företag med F-skattebevis och behörigheter som Säkert vatten. Observera att alltid och i god tid ta kontakt med fastighetsskötaren för att stänga av vatten vid behov. Vattenavstängningar ska aviseras i trapphus i god tid och det är lägenhetsinnehavaren som ansvarar för detta.

Entreprenören ska vara försäkrad

Bostadsrättsinnehavare som anlitar firma för underhålls- och ombyggnadsarbeten ska begära att entreprenören är försäkrad för eventuella skador som kan bli följd av arbetet, inklusive följdskador på tredje person. Om bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring belastas på grund av arbeten som är beställda av innehavare är innehavaren själv betalningsansvarig för den självrisk som kan uppstå.

Parkering, städning och avisering med mera

Störande arbeten får endast utföras på vardagar mellan kl 8-18.

Företag och hantverkare som arbetar i lägenheterna på uppdrag av bostadsrättsinnehavare får inte parkera på föreningens innergårdar utan enbart köra in för av- och pålastning.

Det är förbjudet att förvara eller arbeta med byggnadsmaterial i trapphusen. Ställ inte upp entrédörrarna under längre tid. Fastigheten kyls ner, det blir skräpigt och obehöriga kan komma in kvällstid. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att städning utförs efter anlitade entreprenörer i samtliga utrymmen. Vid rivningsarbeten eller slipning av golv – tänk på att täcka ventilationen för grannarnas skull.

Du ansvarar för aviseringar av eventuella vattenavstängningar i ditt trapphus i god tid.

Föreningens sop- och återvinningsrum får inte användas för byggavfall och rester från renovering. Föreningens allmänna eluttag får inte användas av enskild bostadsrättsinnehavare vid renovering.

Kontroll och besiktning

Styrelsen förbehåller sig rätten att kontrollera pågående ombyggnadsarbeten och utföra besiktning av genomförda ombyggnadsarbeten om det verkar finnas behov. Kostnaderna för dessa besiktningar ska bekostas av den bostadsrättsinnehavare som ansvarar för ombyggnaden. För badrum är besiktningar (2 st), i enlighet med föreningens regler, obligatorisk.

Särskilda krav vid ombyggnad av badrum

Felaktiga renoveringar av våtrum kan skada både din egen och dina grannars lägenheter. Betel har därför ett samarbete med företaget Inspector som utför besiktning vid två tillfällen under arbetet.

Förutom de generella riktlinjerna för renoveringar i allmänhet ska alltså dessa besiktningar planeras och genomföras.

Kontakta Inspector i god tid före renoveringen. Du som lägenhetsinnehavare ansvarar för att kontakt mellan entreprenör och Inspector sker. Telefonnummer: 031-722 76 70. Inspector närvarar vid två tillfällen enligt följande:

Ombyggnadsbesiktning 1

Följande förberedande arbete för entreprenör ska:

Vid besiktningstillfället noteras entreprenörens namn samt behörighetsintyg.

Vid besiktningstillfället ska tydlig plan för hur arbetet ska fortskrida redovisas av entreprenören vad gäller vatten, avlopp och el.

Skivmaterial på väggar ska vara nedmonterat till regelverk.

Väggar av betong/puts/tegel ska vara slipade.

Ytskikt på golv ska vara borttaget samt eventuella limrester/tätskiktsrester ska vara bortslipade.

Golvbrunn ska vara utbytt mot ny typgodkänd golvbrunn. OBS! Ej fastgjuten innan besiktning.

Vi informerar om Ombyggnadsbesiktning 2 samt överlämnar information om detta.

Om föreningens stomme skadas kan arbetet för entreprenören avstanna för åtgärder.

Ombyggnadsbesiktning 2

1. Att väggarna håller erforderlig böjstyvhet enligt skivtillverkarens rekommendationer.

2. Att tätskikt av typen folie/våtrumsduk är komplett monterad på alla väggar samt golv.

3. Att tätskiktet överlappar dörrkarm samt att tätningsremsan vid tröskeln ej är skuren.

4. Att samtliga rörmanschetter är korrekt monterade på alla erforderade anslutningar.

5. Att värmerör, tappvattenrör samt spillvattenrör är monterade enligt rekommendationer i BBR.

Eventuella avvikelser från gällande branschregler skall dokumenteras med bild och avvikelse rapport. Denna avvikelse rapport skall signeras av både beställare samt entreprenör.

Handdukstork

Vid renovering av badrum får vattenburen handdukstork inte kopplas till föreningens vattenradiatorsystem. Värmerör i badrum får inte heller byggas bort.

Eluppvärmd handdukstork får kopplas in av behörig fackman.

Golvbrunn

Byte av golvbrunn måste göras vid renovering i badrum då byte av golvyta sker. Det är absolut förbjudet att spola ner rester av bruk och fix i golvbrunn eller toalett! Det orsakar stopp och förstörelse i stammarna. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att detta inte sker.

Vädring, ventilation och fukt

Våra hus har självdragsventilation, det betyder att ventilationen inte styrs av fläktar. Luften ska dra in genom ventilerna i ytterväggen och ut genom ventilen på innerväggen. Från ventilen på

innerväggen leder ångkanaler upp till skorstenen på taket. Du ska kunna reglera mängden luft genom att öppna och stänga luckan i ytterväggens ventil.

I köket ska det finnas två luckor i ytterväggen varav det ena sitter i kallskafferiet som ingår i den ursprungliga köksutrustningen. I badrummet ska det finnas en ventil. I de övriga rummen ska det finnas minst en ventil i ytterväggen och en på innerväggen.

Om ventilluckorna i din lägenhet har tapetserats över, åligger det dig att öppna upp dem eftersom igenstängda ventiler kan ge problem. Det kan bildas kondens med risk för fuktskador och dina grannars inomhusluft kan försämrats.

Lämna gärna badrumsdörren på vid gavel när duschat så försvinner fukten snabbare. Fläktar i badrummen får ej förekomma. Systemet med självdragsventilation är faktiskt så bra att byggbranschen vill använda det i moderna hus. Inga dyra ventilationssystem, inget buller från mekaniska fläktar och inget problem med kvaliteten på tilluften. Köksfläktar går dock ej att anslutna till innerväggens ventil i ett system med självdragsventilation eftersom matoset då hamnar hos grannen. Däremot kan man ha kolfilterfläkt.

I perioder då det är kallt ute märks det även inne i våra lägenheter. Åtgärder som du själv kan göra är att sätta tätningsslister runt alla fönster och dörrar, tillfälligt stänga ventiler på ytterväggen och ventiler i kallskafferiet. Täta skafferiet och se till att du inte har något hängande eller stående framför termostaterna på elementen. Eftersom våra hus ligger högt och oskyddat blåser det mycket runt knutarna. Ett fönster som står upphakat blir lätt offer för en vindby. Lämna aldrig ett öppet fönster obevakat! Varje vår och höst händer det att några uppställda fönster slås sönder i blåsten och du får själv bekosta reparationen. Dessutom är skaderisken stor med nedfallande glasbitar och glassplitter.

Källar- och vindsförråd

Till varje lägenhet hör ett förråd på vinden och ett i källaren (lägenheter som är uppbyggda på vinden saknar vindsförråd!). Varje förråd är numrerat med lägenhetsnummer. Om du inte fått information av den tidigare ägaren till din bostadsrätt om vilka förråd som tillhör din lägenhet – kontakta förtroendeman. I förråden är det ej tillåtet att förvara sådant som är brandfarligt eller kan orsaka skador på huset eller på sakerna i grannens förråd. Till exempel får du ej ha kyl eller frys på vinden. Kläder och andra textilier är bättre att förvara på vinden än i källaren. Har du pappkartonger och möbler av trä, i källaren – ställ upp det från golvet, det drar åt sig fukt. Tänk också på att det är klokt att inte ha för värdefulla saker i förråden.

Trivselfrågor

Styrelsen har det övergripande ansvaret för boendemiljön och är skyldig att se till att medlemmarna inte utsätts för störningar som de skäligen inte ska behöva tåla (7 kap 9 § bostadsrättslagen).

Som störning avses sådant som som kan vara skadligt för hälsan eller försämrar bostadsmiljön på ett betydande sätt.

Ditt golv är din grannes tak. Låt inte TV eller musik stå på för högt, gå inte i träskor inomhus eller liknande, som stör dina grannar. Mellan kl. 22.00 och 07.00, ska vi beakta ”största möjliga tystnad” då huset är mycket lyhört! Borra, spika och såga inte utanför tiderna mellan kl 8.00 och 20.00.

När du anordnar en fest eller planerar ett större reparationsarbete bör du meddela dina grannar i förväg och visa hänsyn. Ha förståelse för om grannarna berättar att de störs. Den som blir störd av en granne, vare sig det handlar om oljud eller någonting annat, bör i första hand kontakta grannen och därmed ge denne en chans att åtgärda problemet. I andra hand kan föreningen bistå med medling, men då är det viktigt att störningarna är väl dokumenterade.

Våra gemensamma utrymmen

Trapphusen

Trappuppgångarna *måste* vara helt fria från saker, även dörmattor, med tanke på brandrisk. En dörmatta, kartong eller liknande avger vid brand extremt mycket rök och täpper snabbt igen en uppgång med tjock och kanske giftig rök vilket kan vara avgörande om man kan rädda personer eller inte. Dessutom är trappuppgångarna våra utrymningsvägar vid nödsituationer. Ingenting får riskera att utgöra ett hinder vid en akut bårtransport. Vi har alla små lägenheter, men detta är föreskrifter från Räddningstjänsten som absolut måste respekteras. Att trappuppgångarna är fria från saker är också viktigt för städningens skull; trapphusen städas regelbundet av externt inhyrd städpersonal. Det är även angeläget att portar hålls stängda för att värna om miljön i trapphusen. De blir fort slitna på grund av väder och vind. Står dörren öppen i regn sväller den och går inte att stänga. Det är heller inte ovanligt att katter går in i trapphusen och utträttar sina behov. Det är också viktigt att tänka på de värmeförluster och ökade kostnader som uppstår då värmen läcker ut.

Källare och vindar

På grund av brandrisken får du absolut inte förvara saker i källar- eller vindsgångar. Saker du placerar utanför ditt förråd kan komma att fraktas bort. Gamla lägenhetsdörrar och annan originalinredning kan vår fastighetsskötare ta hand om och förvara. Dessa kan komma till användning av boende som vill sätta tillbaka borttagna dörrar då föreningens dörrar är inte utförda enligt gällande standardmått. Två gånger per år anordnas en dag då vi städar vind och källare lite extra. Då tar föreningen hit en container för att ge alla boende möjligheten att enkelt göra sig av med större saker, till exempel möbler.

Tvättstuga

Tvättstugan är ett kärt ämne för diskussion, men även en av Betels sociala träffpunkter. Vi har en ganska väl tilltagen kapacitet på tvättmaskiner, men ytan vi samsas på är ganska liten. Det finns åtta bokningsbara tvättmaskiner med tillhörande torkrum. Du kan boka en tvättid (två maskiner) åt gången. Du disponerar de torkrum som hör till maskinerna som du bokar och får ha torkrummet från en timme in på din tvättid till en timme in på följande tvättid. Om ett tvättpass är bokar men ingen har börjat tvätta efter en timma är det ok att ta maskinen i anspråk. Vi har några maskiner som inte går att boka och dessa kan användas direkt om de är lediga. Det är två tvättmaskiner, en mattvättmaskin, tre torktumlare, ett torkrum och ett torkskåp. I mattvättmaskinen kan du också tvätta grövre arbetskläder eller mycket stora tvättar.

Trivselfrågor i tvättstugan:

- Ta aldrig ur någon annans tvätt ur maskiner som är bokade.
- Ta aldrig ut fuktig tvätt ur obokade torkrum och torktumlare
- Hjälptill att hålla rent i tvättstugan, torka av dina maskiner, gör rent filtret i torktummlaren och använd sopborstar och gör rent golvet om det behövs
- Ta ner din tvätt i tid och hämta hem den när du är klar.

Tänk på ekonomin och miljön:

- Tvätta fulla maskiner.
- Använd miljömärkt tvättmedel och överdosera inte.
- Släck ljuset i torkrummen.
- Ha alltid bygelbehåar i tvättpåsar men även små klädesplagg som lätt kan komma bort.
- Om någon maskin krånglar, kontakta fastighetsskötaren.

- Om det hänger torr tvätt i ett obokat torkrum, ta ut tvätten innan du hänger in din våta tvätt.
- Centrifugera tvätten innan du torkar den.
- Använd gärna tvättlinan utanför tvättstugan när vädret tillåter.

Samlingslokalen

ligger intill expeditionen och är föreningens gemensamhetslokal. Den används vid föreningens årsstämma, vid möten, men även städdagar, trädgårdsdagar och after work i föreningens regi. Det står varje medlem fritt att ta initiativ till träffar och aktiviteter som inte innebär alltför mycket oväsen av hänsyn till grannarna då våra fastigheter är mycket lyhörda.

Som medlem i föreningen kan du hyra lokalen för exempelvis barnkalas eller andra bjudningar, diskussionsklubbar, spelkvällar, syjuntor eller liknande. Du bokar lokalen via förtroendeman. Hyr du lokalen mer än tre timmar betalar du 100 kronor, annars är det gratis. 18-årsgräns och medlemskap i föreningen gäller för dig som bokar.

Trivselsfrågor i samlingslokalen:

- Rökning är inte tillåtet i lokalen, inte heller husdjur.
- Observera att det ska vara tyst och lugnt i lokalen klockan 22.00 söndag–torsdag och klockan 23.00 fredag och lördag.
- Efter användande av lokalen ska du:
Sopa/dammsuga och våttorka golv. Städa toaletten och tömma soporna. Göra rent köket, torka av bänkar och i kylskåp, tömma diskmaskinen och ställa tillbaka allt diskat på plats i hyllor och lådor.
- Kom ihåg att ta med alla dina prylar hem, inklusive mat som blir över. Det du inte vill behålla själv vill ingen annan heller ha.
- Har du använt lokalen på kvällen ska den vara färdigstädad samma kväll om den är bokad dagen efter annars ska den vara städad senast 11.00 dagen därpå eller enligt överenskommelse.

Bokning av samlingslokalen: brf-betel.bokamera.se Kostnad: 100:- som betalas in på postgiro: 13 06 23-2.

Gästlägenheten

Föreningen äger gemensamt en lägenhet som hyrs ut per natt till medlemmarna. Denna gästlägenhet finns på 25 I på andra våningen. I lägenheten finns två våningssängar (en 140+90 cm samt en 90+90 cm) och enklare köksutrustning.

Bokning av gästlägenheten: brf-betel.bokamera.se Kostnad: 150:-/natt, betalas in på postgiro: 13 06 23-2.

Under "Lokaler" på brfbetel.se kan du boka gästlägenheten. Har du inte tillgång till internet kan du kontakta förtroendeman för att få hjälp med bokning. Du kan hyra lägenheten max en vecka åt gången, tidigast sex månader i förväg samt ha högst två tillfällen inbokade samtidigt. Om du vill kolla om gästlägenheten eller samlingslokalen är ledig, kan du göra detta genom att besöka brf-betel.bokamera.se. Du ansvarar själv för att få nyckeln. Det säkraste sättet att garanterat få nyckeln är att samma dag som du skall hyra, kontakta fastighetsskötaren på telefonid (vardagar kl 9.00-9.30). Då lämnas nyckeln i din brevlåda. Om du missat detta, fastighetsskötaren var otillgänglig eller om du hyr under helgen kan du kontakta någon i styrelsen – telefonnummer till samtliga styrelsemedlemmar finns i trapphuset. Nyckeln lämnas inte ut förrän samma dag som lägenheten skall brukas.

Kostnaden för att hyra lägenheten är 150 kronor per natt och betalas in på postgiro.

Om du skulle behöva avboka lägenheten, gör det i så god tid som möjligt. Observera att om du inte avbokar och någon annan står som reserv på att hyra den får du stå för hyran oavsett om du nyttjat den eller ej.

Trivselsfrågor i gästlägenheten:

- Hyr bara ut åt personer du känner personligen då det är du som medlem som ansvarar för uthyrningen.
- Se till att lämna lägenheten i samma fina, välstädade skick som du/dina gäster vill finna den i när du själv hyr den. Om lägenheten inte är städad efter övernattning kan du komma att debiteras den kostnad som en städfirma tar för arbetet.
- Med tanke på lyhördheten i våra hus, be dina gäster tänka på grannarna. Även här gäller tystnad mellan 22.00 och 7.00.
- Rökning är inte tillåtet i lägenheten, inte heller husdjur.
- Stäng inte igen inluftsventilerna, det behöver ventileras innan nästa gäst.
- Nyckeln skall vara tillbakalämnad senast kl.14.00.

Cykelrum

Cykelrum finns i förråd Marianne, Märith och Jutta samt Inge för dig som bor på 27 eller 29 och för dig på 25, i förråd Eva, Waldemar, Sonja och John. Du som har plats i dessa förråd ska särskilt tänka på att se till att dörren går i lås efter dig här. Är du intresserad av plats för din cykel kan du kontakta förtroendeman för att ställa dig på kö.

Eftersom vi inte har tillräckligt med cykelplatser – varken ute eller inne – ska du som inte använder din cykel förvara den i ditt källarförråd.

Barnvagnsrum

För barnvagnar på 27 och 29 finns det plats i förråd Marianne och för barnvagnar på 25 i förråd Ulla. Kontakta förtroendeman för nyckel.

Hobbyrum

Hobbyrummet ligger strax nedanför samlingslokalen med ingång från Paradisgatan, en trappa ner i förrådet 'Ulla'. Där finns snickarbänkar och några enkla verktyg och här kan du snickra, måla och göra annat sådant som är svårt att göra i lägenheten. Nyckel till hobbyrummet finns att låna på expeditionen. Denna nyckel skall lämnas tillbaka efter överenskommelse.

Trivselsfrågor i hobbyrummet:

- Innan du slipar och dammar i lokalen: Se efter så att inte någon har lagt ut nymålade saker som inte torkat.
- Träsor och papper med olja, terpentin och lacknafta kan självantända. Håll vatten på, lägg i en plastpåse och knyt ihop. De får *inte* läggas i papperskorgen utan ta med dem när du går!
- Städa golv och bänkar efter dig. Plocka undan dina saker och töm papperskorgen om den blir full.
- Fattas sopsäckar eller dammsugspåsar, kontakta fastighetsskötaren.

Våra Gårdar

Våra gårdar skall vara en lugn och avkopplande plats, och därför är motortrafik inte tillåten. Undantaget är transporter av rörelsehindrade och tunga laster samt hantverkare anlitade av föreningen. Parkering är alltid förbjuden. Cyklar skall placeras i cykelförråd eller cykelställ. Husdjur skall hållas under uppsikt så att de inte stör andra eller förorenar i sandlådor, på gångvägar och grönytor.

Tänk på:

- Ingen lek på taken.
- Inga hårda bollar på innergårdarna.
- Ljud från gårdarna hörs väldigt väl in i lägenheterna. Tänk på detta framför allt efter kl 22.00.

Gårdsskötsel

Vår fastighetsskötare tar hand om den dagliga skötseln av gårdarna, vilket bland annat innebär att sopa, skotta och klippa gräset. En del trädgårdsarbete sköter dock medlemmarna själva. Medlemmar kan adoptera en rabatt, oftast utanför den egna porten. Där är det fritt att planera, plantera och rensa. Man får dock inte plantera klängväxter då de förstör fasaden. Det heller inte är tillåtet att plantera träd eller storväxande buskar intill husgrunden på grund av risk för fuktvandring till huset och för att rotsystem kan tränga sig in och förorsaka sprickor i grunden. Kontakta trädgårdsgruppen för frågor. Varje vår och höst anordnas trädgårdsdagar på gårdarna då alla medlemmar inbjuds att vara med i planterings- och röjningsarbeten. Trädgårdsgruppen ansvarar för dagarna och bjuder in via bland annat anslagstavlor.

Trädgårdsmöbler

Under den varma årstiden finns trädgårdsmöbler på gårdarna och terrassen. På våren hjälps vi åt att bära ut och olja in möblerna och på hösten tvättar vi av och bär in dem för vinterförvaring. Anslag om när det är dags sätts upp i på anslagstavlor. För att hålla så länge som möjligt behöver vi vara rädda om möblerna. Om du flyttar på möblerna – ställ tillbaka dem när du är klar och låt dem inte bli liggande i gräset.

Grillar

Under grillsäsongen kan du använda föreningens gemensamma grillar som finns utplacerade på gårdarna.

När du grillat färdigt, glöm inte att:

- plocka bort efter er
- släcka kolen med vatten om du är osäker på om den är kall och rengöra grillgallret
- ta hand om ert skräp och flytta tillbaka grillar och möbler som flyttats.
- slänga kolen i sopcontainern (inte i rabatten eller komposten)

Husdjur

Det finns inga särskilda regler om husdjur i bostadsrättslagen eller hyreslagen. Alla djurägare måste dock följa de djurskyddsregler som finns. Dels finns det allmänna regler i djurskyddslagen och dels finns det särskilda regler för hundar och katter i lagen om tillsyn över hundar och katter. Mer om djurskyddsregler finns på Jordbruksverkets hemsida.

Du som har djur har ansvar att se till att de inte skapar störningar som att förstöra egendom eller förorena på lekplatser, i planteringar och liknande.

Alla husdjur ska skötas på ett sätt som gör att andra inte störs mer än skäligt.

Sopor och återvinning

Sopsortering

I förrådet 'Nanny' finns återvinningsbehållare för tidningspapper, plast, metall, batterier, glödlampor, lysrör och elektronik. Behållaren för wellpapp och kartong hittar du i utrymmet 'Dagny', där den stora sopcontainern finns. Bryt isär och platta till kartongerna innan du slänger dem. I soprummets stora grå container kan du slänga allt icke miljöfarligt brännbart avfall som inte kan lämnas för

återvinning. Även brännbara grovsopor kan läggas här. Eftersom utrymmet i containern ibland tryter bör du slå sönder skrymmande grovsopor. Ställ inget skrymmande framför containern, det ställer till problem för Renova då de kommer för att tömma. Observera att **gips aldrig får slängas i sopcontainern** då detta förstör sopförbränningen.

Kompostering

I föreningen komposterar vi allt organiskt avfall. Du samlar ditt köksavfall i bruna papperspåsar som du hittar i komposthuset, det gröna huset i föreningens entré, där du även slänger din kompost. Om du saknar korg för påsarna att sätta fast till exempel på insidan av skåpdörren finns sådana att hämta på expeditionen.

Övriga sopor

Grovsopor som inte är brännbara kan slängas på någon av de två tillfällen föreningen tar hem extra container varje år i samband med trapphus- och vindsröjning. På höstens containerdag får du också möjlighet att lämna miljöfarligt avfall som exempelvis målarfärg och gipsskivor. Vill du lämna miljöfarligt avfall någon annan tid på året hänvisas till Renovas återvinningsstationer (gratis 6 ggr/år).

Föräldrakooperativ förskola

Vår lokal mot Slottsskogen samt tre lägenheter i anslutning till den hyrs ut till förskolan I ur och skur Utsikten. Medlemmar i Brf Betel har en viss förtur till lediga platser och föräldrar som är intresserade av en plats kan vända sig till förtroendeman.

P-platser

Föreningen har sammanlagt tolv parkeringsplatser. Tre av platserna disponeras av föreningen och nio av boende i Betel. De nio platserna lottas årligen ut på stämman och om du är intresserad av att vara med i utlottningen fyller du i talongen som följer med handlingarna inför årsstämman och lämnar in den på expeditionen. Du kan också ta med den till årsstämman. Lottdragningen sker på årsstämman efter avslutade årsmötesförhandlingar. Den som har turen på sin sida i lottdragningen får sedan disponera en parkeringsplats från 1/6 till 31/5. Det är beslutat på årsstämman 2008 att kostnaden skall vara 20% högre än boendeparkering.

En av föreningens P-platser är en bokningsbar elbilsplats. Vill du ha möjlighet att ladda din elbil i vår laddstation, hör av dig till Anna på expeditionen.

Observera att det inte är tillåtet att parkera på utrymmet mellan gårdarna, och naturligtvis inte heller inne på gårdarna.

Hyra ut i andra hand

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand, ansöker du hos styrelsen. Blankett finns på brfbetel.se (eller hämta hos förtroendeman). Lämna in din ansökan i god tid! Du får högst hyra ut i tre år, men styrelsen beviljar för högst ett år i taget. Observera att styrelsens godkännande även krävs för uthyrning inom familjen. Om du hyr ut din lägenhet utan att ansöka hos styrelsen har föreningen möjlighet att återta din bostadsrätt.

De skäl för vilka en andrahandsupplåtelse som godkänns är:

- Tillfälligt arbete, studier eller militärtjänstgöring på annan ort
- Långvarig sjukhusvistelse
- Vård av anhörig
- Provbo med sambo

Korttidsuthyrning (exempelvis via Airbnb)

Vi har särskilda regler kring korttidsuthyrning som grundar sig i ett stämmobeslut från 2017. Boende får hyra ut sin lägenhet under max 3 veckor per kalenderår till högst tre olika personer/familjer, givet att man meddelar föreningen när den är uthyrd samt kontaktuppgifter till hyresgästen. Anmälan ska göras via blankett som finns för digital ifyllnad på brfbetel.se (eller hämtas hos förtroendeman). Om inte dessa regler efterlevs kan du, precis som vid olovlig andrahandsuthyrning, riskera att din lägenhet förverkas.

Om du ska sälja

Överlåtelser sköts av HSBs huvudkontor. Blanketter för överlåtelser kan du få av förtroendeman på expeditionstid. *Innan HSB kan genomföra överlåtelser måste de veta:*

- Att du löst eventuella lån i lägenheten eller att långgivaren godkänt att den nye innehavaren tar över lånet
- Att du inte har några obetalda avgifter till föreningen
- Att den nye innehavaren är medlem i HSB

Var ute i god tid!

Kan du bli av med din bostadsrätt mot din vilja?

Ja du kan faktiskt bli av med nyttjanderätten. Det kan till exempel bli aktuellt om du:

1. Inte betalar din avgift, upplåtelseavgift eller insats
2. Utan samtycke eller tillstånd hyr eller lånar ut din lägenhet i andra hand.
3. Om lägenheten används till annat än det avsedda ändamålet
4. Orsakar upprepade störningar.
5. Genom vårdslöshet vållar skada genom ohyra och inte anmäler detta till föreningen.
6. Vanvårdar din lägenhet eller orsakar ohyra.
7. Vägrar bostadsrättsföreningen tillträde till lägenhet, utan giltig ursäkt.
8. Använder din lägenhet för brottslig näringsverksamhet

Mer att läsa om regler kring detta finns i föreningens stadgar och till exempel på [Bostadsrätterna \(bostadsrätterna.se\)](http://Bostadsrätterna.se)