



Bridgevägen 10–12 och Vistvägen 1

**Välkommen till
Brf Banjon!**

Reviderad 2019-05-28

Hej och välkommen som delägare i Brf Banjon!

I detta dokument finner du viktig information för dig som är medlem i föreningen. Vi bor alla här tillsammans och det är viktigt att vi gemensamt tar hand om vår fastighet och mark. Läs igenom föreningens stadgar för att veta vad som gäller i ditt bostadsområde.

Innehållsförteckning

| | |
|--|---|
| VIKTIGA KONTAKTUPPGIFTER..... | 1 |
| PRAKTISK INFORMATION | 2 |
| VÄGEN TILL EN TRIVSAM BOENDEMILJÖ..... | 3 |
| UNDERHÅLLSANSVAR | 6 |
| ÖVERSIKTSKARTA BRF BANJON | 8 |

VIKTIGA KONTAKTUPPGIFTER

Kundtjänst felanmälan SBC

Måndag–fredag kl. 07.00–21.00

0771-722 722

Hemsida

www.sbc.se/kontakt/felanmalan

Jourttjänst – akuta ärenden¹

Dygnet runt fastighetsjour

Måndag–fredag efter kl. 16.00 samt helger

08-18 70 00

Styrelsen Brf Banjon

E-postadress

brfbanjon@gmail.com

Hemsida

www.brfbanjon.se

Förvaltning

Föreningen anlitar Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Medlemmarna ansvarar för att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg gällande den egna lägenheten.

Bredband och TV

Fastigheten är ansluten till Stockholms stadsnät och föreningen har ett gruppavtal för bredband (1000/1000 Mbit/s) och bredbands-tv. Kostnaden är 195 sek/mån och betalas som ett tillägg på avin för månadsavgiften. Det är obligatoriskt att ingå i gruppavtalet även om du inte nyttjar tjänsterna. För att kunna nyttja tjänsterna behöver du kvittera ut en tjänstedelare (router) och tv-box på expeditionen (se hemsidan för öppettider).

¹ Fara för person och fastighet. Det kan vara elfel, vatten som sprutar eller stigande vatten i avlopp. Det avses fel som inte kan vänta till nästkommande dag. Jourttaxa tillkommer. Vid brand ring 112.

PRAKTISK INFORMATION

Brf Banjon ligger i Stortorp, Trångsund och har 82 lägenheter med konfigurationerna 1 rok, 2 rok samt 3 rok. Fastigheten består av tre huskroppar; Bridgevägen 10, Bridgevägen 12 och Vistvägen 1. Det finns en gemensam innergård med grönområde, gungor samt miljöhus. Det finns även ett tillhörande parkeringsdäck med garage- och parkeringsplatser.

Brf Banjon bildades i juni 2017 och har verkat för att ombilda fastigheten Banjon 1 till bostadsrätter, vilket skedde på tillträdesdagen 15 januari 2019!

Avgift till föreningen

Månadsavgift/hyra skall betalas i förskott enligt avier från SBC. Kontakta deras kundtjänst vid frågor.

Förråd

Du har tillgång till ett förråd i källaren i huset du bor i. Använd den elektroniska droppnyckeln för att komma in i källaren. Ditt förråd är uppmärkt med ditt lägenhetsnummer. Tänk på att alltid ha lås på ditt förråd.

Parkering

Om du vill hyra eller säga upp en parkeringsplats på parkeringsdäck eller i garage, kontakta SBCs kundtjänst.

Tvättstugor

Föreningen har två fullt utrustade tvättstugor i källaren i Bridgevägen 12.

Bokning av tvättid görs via den elektroniska tavlan utanför tvättstugorna. Använd lägenhetens elektroniska nyckel. Tvättstugorna kan användas alla dagar i veckan. Du bokar ett tvättpass åt gången. Tvättid måste påbörjas inom en halvtimme.

Lämna tvättstugan i gott och städat skick efter ditt tvättpass.

Vid fel på maskiner eller annan utrustning, felanmäl via SBC.

Miljörum

Du har tillgång till miljörum på gården via din elektroniska nyckel mellan kl. 07.00–22.00. Föreningen källsorterar och det är viktigt att vi sorterar bra, annars debiteras föreningen en straffavgift av SRV. Sortera enligt anvisningar på behållarna. Restavfall slängs separat vid gaveln på Bridgevägen 10 eller vid ingången till Vistvägen 1. Om du är osäker på hur du ska sortera ditt hushållsavfall finns tydliga guider på SRVs hemsida.

Cykelförråd

Cykelförråd finns på Bridgevägen 10 (på gaveln).

VÄGEN TILL EN TRIVSAM BOENDEMILJÖ

Vem ansvarar för ett trivsamt boende?

Alla bostadsrättsinnehavare och föreningens hyresgäster ansvarar tillsammans för att skapa en trivsam boendemiljö och visa hänsyn till varandra. Som boende i Brf Banjon har du förutom nyttjanderätten till din bostad också skyldigheter gentemot föreningen och alla som bor här. Föreningens mål är att alla ska trivas i Brf Banjon - tänk på att ett gott beteende gynnar alla.

Ansvar för en trivsam boendemiljö gäller även dina gäster, inneboende, och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Det gäller också den du upplåtit din lägenhet till i andra hand.

Vad händer om du inte tar ansvar för vår boendemiljö?

I allvarigare fall kan det vara grund för uppsägning, i enlighet med föreningens stadgar. I ett första skede kan du få en skriftlig uppmaning till rättning om någonting du gör motverkar en trivsam boendemiljö.

Exemplen nedan skall ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar och lagtexter.

A-Ö

❖ Andrahandsupplåtelse

- All andrahandsupplåtelse i Brf Banjon måste godkännas av styrelsen (se § 17 i föreningens stadgar). Olovlig andrahandsupplåtelse är en grund till uppsägning enligt § 12, punkt 2 i föreningens stadgar. Blankett för samtycke till andrahandsupplåtelse finns hos SBC (<http://varbrf.sbc.se>), eller på föreningens hemsida.
- Andrahandsupplåtelser är tidsbegränsade och beviljas högst ett (1) år åt gången.

❖ Din lägenhet

- Du som bostadsrättsinnehavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär att du ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och ska bekosta åtgärderna. En ansvarsfördelning finns längre bak i dokumentet.

❖ Cyklar

- Cyklar skall förvaras i cykelförråd eller cykelställ på gården. Tänk på att ställa ner din cykel i cykelförrådet för att frigöra plats i cykelställen om den inte används.

❖ Dörrar och nycklar

- Dörrar till gemensamma utrymmen skall alltid vara stängda och låsta.
- Det finns möjlighet att beställa elektroniska droppnycklar mot ersättning. Beställning görs via brfbanjon@gmail.com.

- Det är viktigt att informera styrelsen om du tappat bort din elektroniska droppnyckel så obehöriga inte får tillgång till våra lokaler. Du kommer att debiteras för programmering av en ny droppnyckel.
 - Vid en lägenhetsförsäljning skall alla elektroniska droppnycklar lämnas in för avprogrammering. Om det skulle fattas någon elektronisk droppe är det säljaren som skall bekosta programmering av nya.
- ❖ **Gemensamma utrymmen**
- I föreningen hjälps vi åt tillsammans att hålla ordning i våra gemensamma utrymmen.
 - Rökning är inte tillåten i föreningens gemensamma utrymmen.
 - Källargångar skall vara fria från föremål.
 - Tvättstugan är endast till för boende i Brf Banjon.
 - Allmän städning/rengöring av maskiner och tvättstuga skall göras efter avslutat tvättpass.
- ❖ **Grillning**
- Det finns en anvisad grillplats på innergården du gärna får använda. Följ kommunens anvisningar gällande eldning, exempelvis eldningsförbud vid torrt väder.
 - Om du tänder egen grill inom föreningen, tänk på vindriktning, avstånd till grannarna samt brandrisk - placera grillen långt ifrån fasaden och buskage.
- ❖ **Husdjur**
- I enlighet med Huddinge kommuns riktlinjer skall hundar vara kopplade på föreningens mark. Plocka alltid upp efter ditt djur och låt dem inte utföra sina behov i sandlådor eller rabatter.
- ❖ **Loftgångar**
- Loftgångar skall vara fria från sopor, cyklar, barnvagnar och andra föremål som kan förhindra framkomlighet för räddningspersonal. Detta gäller även om du bor längst ut på loftgången. Det är tillåtet att ha mindre föremål på loftgången som lätt kan röjas ur vägen vid behov.
 - Loftgångar skall sopas, skottas och underhållas gemensamt av oss boende. Det finns sopborstar att tillgå på varje våning.
- ❖ **Motortrafik**
- Motortrafik (bil, motorcykel, moped etc.) är inte tillåten på gården annat än för i- och urlastning. Onödig motortrafik stör boende med buller och avgaser, asfalten försämras och aktiviteter på gården påverkas negativt. Det är viktigt att gång- och cykelvägen in på gården är fri för räddningsfordon. Motortrafikanter hänvisas till parkeringsdäcket eller Vistvägen.

❖ **Renovering**

- Om du vill göra större förändringar i din lägenhet behöver du ett skriftligt godkännande av styrelsen. Arbetet skall utföras av fackman.

❖ **Störningar**

- Tänk på ljudnivån i din lägenhet efter kl. 22 och visa hänsyn till grannar som behöver sin nattsömn.
- Meddela grannar i god tid om du ska ha någon tillställning.

❖ **Utemiljö och fasad**

- I föreningen tar vi alla ansvar för utemiljön. Ser du något som är på fel plats eller behöver kastas, hjälp till med det.
- Ta hand om våra byggnader och mark - skadegörelse är kostsamt för vår förening.
- Häng inte upp någonting på husfasaden utan godkännande från styrelsen.

❖ **Vid försäljning**

- För att köpet skall kunna fullföljas skall den tilltänkte köparen godkännas som ny medlem i Brf Banjon av styrelsen. Denna prövning skall ske innan köpet är avslutat.

UNDERHÅLLSANSVAR

Vem har ansvar för vad?

I stora drag har du som bostadsrättsinnehavare ansvar för inre underhåll, det vill säga det som finns i din lägenhet med undantag för ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Föreningen har ansvar för det yttre underhållet.

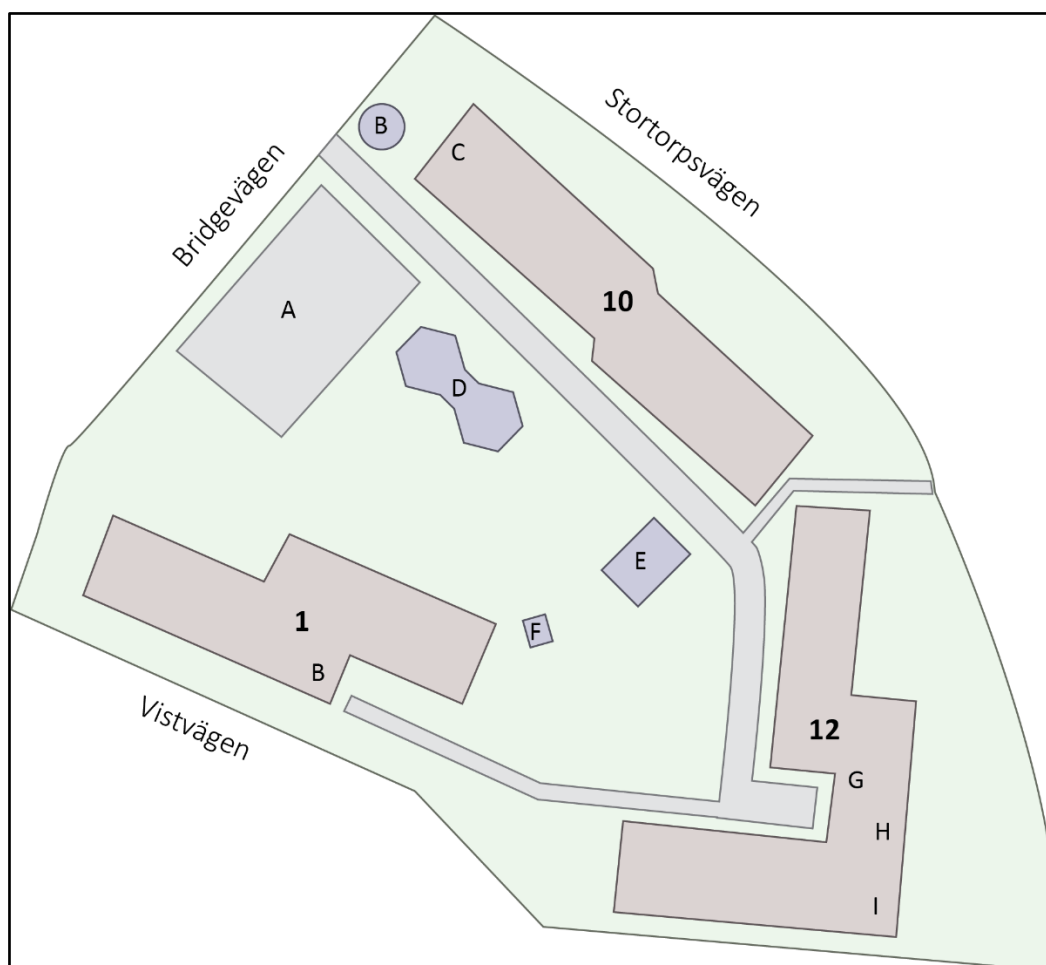
SBC kan utföra underhåll och tjänster i din lägenhet mot ersättning enligt prislista, kontakta deras kundtjänst för mer information.

I tabellen nedan kan du se vad du respektive föreningen har ansvar för.

| | BRF:s ansvar | Ditt ansvar | Anmärkning |
|--|--------------|-------------|---|
| Väggar i lägenhet | | | |
| Lägenhetsavskiljande vägg | x | | |
| Icke-bärande innervägg | | x | |
| Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling | | x | Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg inkl. fuktisolerande skick i våtrum |
| Golv | | | |
| Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling | | x | |
| Dörrar | | | |
| Ytbehandling utsida ytterdörr | x | | |
| Ytterdörr inklusive ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätningslister, lås inkl. låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, ringklocka m.m. | | x | Vid byte av dörr ska gällande normer för utseende, ljud och brandklassning uppfyllas |
| Innerdörr | | x | |
| Fönster m.m. | | | |
| Yttre underhåll | x | | |
| Persienner, glas, båge, kitt, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m. | | x | |
| Inre målning samt målning mellan bågarna | | x | |
| VVS-artiklar m.m. | | | |
| Avloppsledning med golvbrunn | x | | Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, du ansvarar för rensning av golvbrunn |
| Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning, badkar/duschkabin och duschslang, WC-stol och klämring | | x | |

| | | | |
|---|--|---|--|
| Kall- och varmvattenledning inklusive armatur | | x | Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten |
| Ventilation och värme | | | |
| Ventilationskanaler | | x | |
| Ventilationsdon, utluftsdon, springventil, vädringsfilter samt köksfläkt och spiskåpa | | x | Köksfläkten/spiskåpan måste vara godkänd. Filter i köksfläkt ska rengöras regelbundet och bytas vid behov för att minska brandrisk |
| Radiatorer och värmeledningar | | x | Målning ansvarar du för |
| El | | | |
| Säkringsskåp och elledningar i lägenhet, samt byte av säkring | | x | Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten |
| Belysning, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare | | x | |
| Förråd, gemensamma utrymmen m.m. | | | |
| Gemensamma utrymmen | | x | Du ansvarar för städning och gott skick vid bruk av tvättstuga eller gemensamhetslokal |
| Förråd | | x | Samma regler som underhåll av lägenhet |
| Mark, uteplats, balkong m.m. | | | |
| Underhåll av uteplats | | x | Se specifika anvisningar i nyttjanderättsavtal |
| Balkongtak, golv samt in och utsida av balkong | | x | |
| Snöskottning och renhållning | | x | Gäller t.ex. balkong, altan eller uteplats |
| Övrigt | | | |
| Inredningssnickerier, socklar, foder och lister | | x | |
| Brandvarnare | | x | Rengör och testa 1 ggr/år. Byt batteri vid behov |
| Fiberutrustning | | x | Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten |

ÖVERSIKTSKARTA BRF BANJON



- A: Parkeringsdäck
- B: Restavfall
- C: Cykelförråd
- D: Miljöhus
- E: Lekplats
- F: Grillplats
- G: Tvättstugor
- H: Expedition (ej i bruk än)
- I: Gemensamhetslokal (ej i bruk än)