

Allmänt om föreningen

Brf Kandidaten är en privat bostadsrättsförening. Fastighetens beteckning är Norrtull 27:20. Organisationsnummer 785000-1442. Fastighetens byggnader färdigställda 1961 (byggår)

Gällande stadgar för föreningen är fastställda av Länsstyrelsen i Gävle 1992-06-22

Föreningen har totalt 52 medlemslägenheter, 20 st med adress N Slottsgatan 16, 16 lägenheter på Hantverkargatan 30 samt 16 lägenheter på Hantverkargatan 32. Av de 52 lägenheterna är:

19 st 1 rum och kök

16 " 2 " " "

7 " 3 " " "

4 " 4 " " "

6 " 6 " " "

Föreningen hyr även ut en källarlokal, 6 garageplatser och 25 bilplatser. Garage och bilplatser följer ej med lägenhet utan fördelas av styrelsen via separata kölistor.

Beträffande föreningens ekonomi mm hänvisas till årsberättelsen.

Styrelsen har följande sammansättning (00-01-01):

Ordförande	Ove Björklin	N Slottsgatan 16	Tel 109474	Vicevärd
Vice ordf	Niklas Wählander	Hantverkargatan 30	Tel 126094	Vicevärd
Kassör	Peter Pettersson	Hantverkargatan 32	Tel 101870	Vicevärd
Sekreterare	Ingrid Stålnacke	Hantverkargatan 30	Tel 101180	
	Lasse Bäckström	Hantverkargatan 30	Tel 183015	
Suppleant	Stig-Axel Jonsson	N Slottsgatan 16	Tel 120056	
Suppleant	Jörgen Johansson	N Slottsgatan 16	Tel 183935	

Val till styrelse sker vid ordinarie årsstämma senast juni månads utgång. Sammankallande i valberedningen är Ulla Österberg N Slottsgatan 16, tel 124805.

En underhållsplan för föreningens byggnader har tagits fram, planen avser tiden 1996 – 2015.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av bostadsrättsorganisationen SBC. Yttre fastighetsskötsel och trappstädning ombesörjes av Riksbyggen. Uppvärmning via fjärrvärmenätet.

Kabel-TV distribution via telia, det finns även ett serviceavtal med telia för fastighetsnätet. Felanmälan som gäller fastighetsnätet, kontakta telia telefon 020-910087.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB.

Medlemskap

En medlem i en bostadsrättsförening äger ej sin lägenhet, medlemmen äger andelar i föreningen som i sin tur upplåter brukanderätten till lägenheten.

Som medlem i en bostadsrättsförening är man inte hyresgäst, man är delägare i en förening som äger en fastighet. Värdet på fastigheten/andelen kan varje medlem påverka genom att engagera sig på olika sätt, bl a med ideer om förbättringar, att hjälpas åt att hålla rent och snyggt utanför husen och i gemensamma utrymmen. En välskött och attraktiv förening ökar värdet på våra andelar.

Blankett för ansökan om medlemskap i föreningen tillhandahålles av styrelsen, på samma blankett ansöker säljaren om utträde ur föreningen. Köpekontrakt skall bifogas blanketten. Efter eventuell kreditprövning och referenstagning tar styrelsen beslut om medlemskap skall beviljas.

I samband med ägarbytet tar föreningen ut en överlåtelseavgift på 500 kronor som skall betalas av köparen.

Som underlag för deklarationen erhålles årligen en kopia på SBC uppgift till skattemyndigheten på andelens storlek samt värdet på denna.

Från föreningen lämnas uppgift till skattemyndigheten på försäljningar som skett under året, säljaren får en kopia på denna uppgift.

Se även stadgarna §2-§10 angående medlemskap

Andrahandsuthyrningar

Föreningens syfte är att främja trivsel och ekonomi till ägarnas fördel. En alltför omfattande andrahandsuthyrning får olika negativa konsekvenser för föreningen.

Mot bakgrund av ovanstående har styrelsen beslutat att endast tillåta andrahandsuthyrning i de fall medlemmar har beaktansvärda skäl, t ex studier eller arbete av temporärt slag på annan ort. Det bör även poängteras att det är bostadsrättshavaren som alltid är ansvarig för de olägenheter som hyresgästen kan förorsaka.

Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning kan erhållas av styrelsen

Se även stadgarna §15, §19

Ansvarsfördelning

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning- och utrustning, såsom WC, spis, kyl, frys samt ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar gäller ansvaret endast för målning. Ansvaret för el gäller från undercentral (proppskåp)
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster, dock ej för målning av yttersidor av ytterdörr och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare vad gäller reparationer, underhåll, installationer mm.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick i såväl lägenhet som övriga delar av fastigheten

Ovanstående är ett utdrag ur föreningens stadgar, se § 11 till § 26 som gäller bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

Försäkringar

Medlem som ej har tillägg för bostadsrätt i sin hemförsäkring rekommenderas att teckna sådant avtal. Denna försäkring täcker skador på den fasta inredningen som inte ersätts av föreningens försäkring eller den vanliga hemförsäkringen. Vid skada som ersätts enligt försäkringsvillkoren får du ersättning för hela reparations-kostnaden. Vissa åldersavdrag kan dock bli aktuella. (Se även noteringen om avskrivnings-kostnader under rubriken vattenskador).

Tvättstugor

Tvättstugor och torkrum är belägna i källarvåningen på N Slottsgatan 16. Det finns 2 tvättstugor, 2 torkrum och ett mangelrum. Tvättider tecknas på listor som finns uppsatta vid ingången till tvättstugorna. Där finns även anslag om de regler som gäller för användning av föreningens tvättutrymmen.

För undvika klagomål och otrivsel uppmanas alla som använder tvättstugan att städa efter sig, dvs våttorka golven, göra rent torktumlarnas luddfilter samt torka av maskinerna.

Nya medlemmar och andrahandshyresgäster är välkomna att ta kontakt med respektive vicevärd för att få instruktion i användningen av tvättutrustningen.

Vattenskador

Föreningen och dess medlemmar har på senare år drabbats av en del kostsamma vattenskador, i de flesta fall har skadorna berott på att vatten och fukt trängt genom golv och väggar i badrum.

De badrum som i likhet med föreningens är byggda bl a på 60-talet är avsedda för bad. Det tätskikt som finns i golv och väggar stoppar inte för den fukt och väta som uppstår vid ex vis regelbundet duschande.

I avvaktan på badrumsrenoveringar och stambyten rekommenderas därför att duschdraperier sätts upp på båda sidor om badkaret eller att man installerar en duschkabina för att undvika vatten på golv och väggar.

Det kan även nämnas att vid reparation av vattenskador i våtutrymmen med gammalt ytskikt får bostadsrättshavaren betala en viss avskrivningskostnad till försäkringsbolaget för nytt ytskikt, detta oavsett om man är vållande till skadan eller ej.

Det är viktigt att misstänkta vattenskador anmäls till respektive vicevärd så snart som möjligt, Ju längre tid det går ju mer förvärras skadan.

Om du har några frågor eller funderingar är du alltid välkommen att kontakta någon i föreningens styrelse

Bilagor:

Stadgar

Ordningsföreskrifter

SBC informationsskrift ”att bo med bostadsrätt” .