

Parkeringsmöjligheter elbil

I takt med att laddhybrider och elbilar blivit allt mer populära har styrelsen kollat upp möjligheter för permanent påslagna eluttag i garage. Detta går att lösa och skulle kosta mellan 200-250 kronor extra (utöver vanlig garageavgift) per månad beroende på det aktuella elpriset. Observera att det inte går att få permanent påslagna uttag av annan anledning än inköp av laddhybrid eller elbil.



INFORMATION
ÖSTERSUND SHUS 23
FJÄLLMON TORVALLA

- Adressen till *föreningens hemsida* där du exempelvis hittar aktuell information om området, kontaktar styrelsen, aktiverar motorvärme och bokar tvättstugetider:
www.kvarteretsemlan.se
- *Felanmälan* görs på Riksbyggens hemsida (www.riksbyggen.se/Kontakt/Felanmälan) eller på telefonnummer **0771-860 860**.
- Kontaktuppgifter till förening finns i varje trapphus och utanför tvättstugorna. De finns även på hemsidan.
- För *bokning av övernattningsrum/kvarterslokal* kontaktar du ansvariga mellan 18:00-20:00.
- För *användande av gym* kontaktar du ansvarige vardagar mellan 18:00-20:00.
- *Förbättringsförslag/önskemål* lämnas skriftligen i **förslagslådan** som finns på utsidan vid dörren till tvättstugan Lillfjällvägen 2 eller skickas in via hemsidan. Ärendet tas sedan upp på styrelsemöte för behandling. Beslut delges genom utdrag ur styrelseprotokoll.
- *Motion till årsstämman* ska vara inlämnad till styrelsen före sista januari för att vara aktuell för beslut vid årets årsstämma.

Styrelsen

Information om vilka som ingår i styrelsen samt vilka som har uppdrag som funktionärer finns på **anslagstavlor i entréer samt vid tvättstugan Storågränd och på hemsidan**.

INFORMATION OM FÖRENINGEN

Målsättning med Östersundshus 23

Bostadsrättföreningen skall drivas så driftskostnaden kan hållas låg och därmed erbjuda föreningens medlemmar en låg hyreskostnad.

Tillsamman skapar vi en trivsamt miljö såväl utomhus som i gemensamma utrymmen.

Styrelsens uppgifter

Styrelsen tillsätts vid föreningens årsstämma på förslag av valberedningen. Styrelsen ansvarar för föreningens löpande verksamhet under valperioden om ett år. Årsstämman är högsta beslutande organ inom bostadsrättföreningen. Styrelsearbetet bedrivs i samverkan med organisationer som styrelsen väljer. Detta gäller vid förvaltning av både ekonomi och fastighet. Styrelsen köper externa tjänster samt genomför möten under verksamhetsåret efter behov.

Trivselgupp/utegrupp

Grupperna tillsätts av styrelsen på förslag av föreningens medlemmar och arbetar för skötsel av yttre miljö samt trivsel inom föreningen.

Husvärdar

Vem din husvärd är finner du på anslagstavlan i ditt hus/tvättstuga samt hemsidan. Husvärdarna introducerar nyinflyttade till föreningen.

Fastighetsskötare

Föreningen har en av Riksbyggen utsedd fastighetsskötare. Deras arbetsuppgifter är att tillsammans med bostadsrättsinnehavarna hålla rent på gräsytor, p-platser och gångar framför husen samt klippa gräs, snöröja och sanda framför portarna och på innergårdarna. För snöröjning och sandning av övriga ytor anlitas Riksbyggen s förvaltning. I fastighetsskötarens arbetsuppgifter ingår t.ex också mindre reparationsarbeten, underhåll i trapphus och källarkorridorer.

Du får inte själv anlita entreprenör för någon form av reparation i husets allmänna del. Fastighetsskötaren har inget ansvar att utföra arbeten i lägenheterna, men kan bistå med rådgivning. Fastighetsskötaren nås via felanmälan (se första uppslaget)

REGLER VID RENOVERING

Ventilation i egna bostaden

Det är absolut förbjudet att förändra ventilationssystemet med exempelvis installation av ny fläkt. Vid behov av förändring skall Riksbyggen kontaktas först för konsultation. Godkända modeller finns. Styrelsen kan bistå med information om vilka och var du kan läsa mer

om dem. Ej godkända installationer kan behöva tas bort, göras om och/eller återställas där du själv får stå för hela kostnaden.

Ytskikt

För att du skall veta vad du som bostadsrättsinnehavare har ansvar för, läs broschyren "Frågor och svar om bostadsrätt" som styrelsen kan tillhandahålla. Är det något du är osäker på, tag kontakt med någon i styrelsen så reder vi ut det eller så kontaktar du Riksbyggen på telefonnummer 0771-860 860.

Balkong/uteplats

Tänker du glasa in, bygga om eller göra större renoveringar till din balkong/uteplats, så finns riktlinjer för detta. Fråga styrelsen vad som gäller. Ej godkända renoveringar kan behöva tas bort, göras om och/eller återställas där du själv får stå för hela kostnaden. Din åtgärd eller en del av din åtgärd kan för övrigt finnas med i föreningens underhållsplan. Det kan bespara dig kostnader, så ett tips är att alltid konsultera styrelsen innan du sätter igång. För inglasning krävs bygglov.

INFORMATION OM GEMENSAMMA UTRYMMEN

Nyckelbrickor

Till varje lägenhet hör två nyckelbrickor, en svart och en vit. Dessa är att betrakta som nycklar och ska behandlas därefter för att se till att obehöriga inte kommer åt våra gemensamma utrymmen. Om olyckan är framme och en nyckelbricka förkommer, anmäl detta direkt till styrelsen så vi kan dels avaktivera den och dels kommer inte din

lägenhet framstå som skyldig om brickan sedan visat sig användas vid exempelvis inbrott.

Anmäler du den försvunna nyckeln inom en månad får du en ny direkt för 50 kronor. Väntar du längre kostar det 250 kronor.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns tre tvättstugor, ett gym, och en bastu. Dessa är avsedda för våra medlemmar. Efter användning är det upp till varje medlem att se till att det är noggrant städat. I det ingår även att ta med sig soporna om soppåsen är fylld samt rapportera om något är trasigt till Riksbyggen. Går något sönder av oaktsamhet blir ni ersättningsskyldiga. Efter användandet ska lokalerna kontrolleras så dörren är låst.

Ovan nämnda regler gäller även kvarterslokalen och uthyrningsrummen.

Gym och övernattningsrum

Ett gym med gott om varierade träningsredskap finns att boka.

Antingen betalar man 60 kronor per månad, 300 kronor per halvår eller 500 kronor per helår. Information om vem som är ansvarig för gymmet hittar du på anslagstavlan samt hemsidan.

Tre övernattningsrum finns också att tillgå, två med två bäddar och ett med fyra bäddar. Kök och dusch/toalett finns i anslutning till dessa. Kuddar och täcke finns i rummen, men sängkläder måste man ha med själv. Att städa ordentligt efter sig är ett krav för att få nyttja dem. De mindre rummen kostar 50 kronor per natt och det större 100 kronor per natt. Rummen får hyras i max två veckor och kan bokas tidigast två månader innan gästen anländer. Information om vem som är ansvarig för övernattningsrummen hittar du på anslagstavlan.

Bokning gemensamma utrymmen

Bokning av tvättstugor, gym, bastu görs antingen på vår hemsida (www.kvarteretsemlan.se) eller vid valfri tvättstuga där terminaler och instruktioner finns. Husvärden hjälper naturligtvis till vid eventuella frågor. Din svarta och vita nyckelbricka används för att logga in på terminalen och för passage genom dörrarna.

Om bokning görs med internet är ditt inloggningsnamn på hemsidan, tre siffror (exempelvis 003, 027 eller 128), och lösenord väljer du själv. Har du inte fått något, glömt bort eller liknande så kontakta styrelsen så får du snabbt ett nytt.

En fräsch och välutrustad kvarterslokal med tillhörande kök finns också att boka för 150 kronor per tillfälle. Information om vem som är ansvarig för kvarterslokal hittar du på anslagstavlan och hemsidan.

Djur ej tillåtna i allmänna utrymmen

Djur är självfallet ej tillåtna i våra allmänna utrymmen av respekt för de som har allergier. Har ni djur hemma så var extra noggranna vid användning av tvättstuga. Tvättmaskinerna bör då tomköras på lägsta temperatur efter tvätt, torktumlare och torkskåp ska dammsugas och torkas ur samt att arbetsbänkar och golv ska rengöras ordentligt.

Förråd och cykelrum

Till varje lägenhet hör ett källarförråd eller uteförråd. Gemensamma cykelrum finns i Lillfjällvägen 4, 6 och 8 samt i samma garagelänga som soprummet på Storågränd. Utanför varje höghus finns också cykelställ. Det är inte tillåtet att ställa cyklar i trappuppgångar och loftgångar. Cyklarna skall vara försedda med namn.

MEDLEMMARNAS ANSVAR

Personligt ansvar

Som medlem i föreningen har du nyttjanderätt av föreningens egendom, alltså mer ansvar än bara för din egen lägenhet. Du har naturligtvis ansvar för att din lägenhet hålls i gott skick. Du har personligt ansvar i föreningens totala verksamhet och att bidra efter förmåga till allmän trivsel, med deltagande vid vår- och höststäddagarna med mera.

Medlemmar ansvarar även för sina gästers uppträdande inom bostadsrättsföreningen.

UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT I ANDRA HAND

Ansökan om uthyrning

Ansökan om uthyrning av bostadsrätt i andra hand inlämnas senast sex veckor innan avsedd uthyrning. Ansökan skall inlämnas till ordförande eller vice ordförande. Blankett hittas på adressen:

<http://www.riksbyggen.se/kontakt/blanketter/>

Tillstånd

Tillståndet begärs hos bostadsrättsföreningens styrelse. Om denna avslår begäran kan överklagan göras hos hyresnämnden. Ansökningsblankett finns på Riksbyggens kontor.

Utan tillstånd

För andrahandsuthyrning krävs tillstånd. Den som hyr ut i andra hand utan tillstånd riskerar att förlora sin bostadsrätt.

Andrahandsgäst

Andrahandsgäst måste alltid anges i ansökan. Den föreslagna andrahandsgästen skall vara skötsam och kunna godtas som boende i lägenheten.

Förutsättningar för uthyrning

Tillstånd kan ges om bostadsrättsinnehavaren under viss tid inte kan använda sin lägenhet och om denne har "skäl" för uthyrningen. Hit hör exempelvis fall där bostadsrättsinnehavaren på grund av sjukdom, arbete eller studier på annan ort eller annan oförutsedd händelse tillfälligt inte kan använda lägenheten.

Tidsbegränsning

Tillstånd begränsas till viss tid, oftast högst sex månader. Förlängd tid kan medges, ansökan måste då göras i god tid, senast sex veckor innan tillståndstidens utgång.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att se till att månadsavgiften (hyran) betalas och att lägenheten sköts under den tid den hyrs ut i andra hand. Bostadsrättsinnehavaren kan förlora rätten till

lägenheten, om hyresgästen missskoter sig genom att exempelvis störa grannarna.

TRIVSEL I OMRÅDET

Rastning av hundar

Inom föreningens område är inte rastning av hundar tillåten. Vid olycksfall är medlem skyldig att ta upp efter sig. "Gul snö" får inte förekomma vid husingångarna. Vid olycksfall skall den gula snön avlägsnas utanför bostadsområdet. Alla former av matning av fåglar är inte tillåten.

Ute- och grillplats

Grillning är inte tillåten på balkong, annat än med elgrill. Särskilda möblerade ute- och grillplatser finns anordnade och dessa skall istället användas och nyttjas vid fest samt rekreation. När du grillat klart städar du efter dig så det är klart för nästa att använda platsen.

Trafik inom området

Fordon skall framföras varsamt och med lågt motorvarv inom bostadsrättsområdet och parkeras på tillåten plats alternativt längs Lillfjällvägen (notera datumparkering). Fordon får inte framföras på föreningens gräsmattor. Fordon får endast framföras på innergårdar vid transport av skrymmande gods eller för transport av funktionshindrade. De bommar som i området finns kan öppnas med din hemnyckel.

Lugn och ro

Mellan klockan 22:00 och 06:00 skall det vara lugn och ro för att inte störa grannarna. Om du tänker ha fest och misstänker att andra kan bli störda måste du kontakta dina grannar i förväg och få deras samtycke. Under tiden 22:00-06:00 bör extra stor hänsyn tas när det gäller ljudvolym på radio, TV och musikanläggningar. Du som har egen tvättmaskin bör respektera ovanstående tider när du tvättar.

PARKERINGAR

Parkeringsplats och garage

Tillgången på parkerings- och garageplatser kan variera. Kölista finns upprättad hos Riksbyggen dit anmälan skall ske om du önskar ha något av dem. För att erhålla parkeringsplats eller garage skall man vara stadigvarande bosatt i lägenheten och innehavare av bil samt att bilen skall vara i bruk. Hushåll med fler än en bil får på dispens hyra ytterligare plats om det finns lediga. Vintertid skottas snön bort framför garagedörren med en dryg halvmeters marginal. Ansökan om parkerings- och garageplats görs till Riksbyggen, telefonnummer 0771-860 860.

Vid försäljning

Parkeringsplats och garage följer inte med lägenheten vid försäljning. Vid andrahandsuthyrning av lägenhet övergår parkeringsplats eller garage inte automatiskt till den som hyr i andra hand. Vid andrahandsuthyrning kortare tid än sex månader behöver dock platsen inte överlåtas. Tiden kan, med hänsyn till efterfrågan förlängas, efter

ansökan. Parkeringsplats- eller garage får inte upplåtas till annan person som inte bor i föreningen.

Korttidsparkering

Besöksplatserna är avsedda för våra gäster, inte för parkering för boende inom föreningen. Inom bostadsrättsföreningen finns några platser där det är tillåtet att parkera 30 respektive 60 minuter. Dessa platser är till för de boende för att kunna lasta i och ur bilen eller vid korta besök i lägenheten. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för att dina gäster parkerar där det är tillåtet. Notera att det även är möjligt att parkera längs Lillfjällvägen, men att datumparkering råder. För den som kör fram till porten för exempelvis tung last eller rörelsehindrade gäller att därefter flytta på bilen omgående. Felparkering inom området resulterar i böter.

Inget extra förråd

Det är inte tillåtet att använda parkeringsplats eller garage som uppställningsplats av avställd bil eller nyttja garage som förråd. Om dessa grundregler inte följs kommer parkeringsplats eller garage återlämnas till föreningen.

ÖVRIGA PUNKTER

Gemensamma aktiviteter

Föreningen anordnar under året aktiviteter för de boende. Varje vår och höst anordnas det en dag för städning/upprustning av fastigheten. Det är ett ypperligt tillfälle att lära känna sina grannar. Det är viktigt att du deltar vid dessa tillfällen, vi är alla ansvariga för den yttre miljön i

föreningen. Information om kommande arrangemang anslås på anslagstavlorna i respektive hus samt på hemsidan. Förslag på arrangemang läggs i förslagslådan Alla förslag är givetvis välkomna!

Kabel-TV

I samtliga lägenheter finns kabel-TV. Avtalet är tecknat med Comhem och avgiften för grundutbudet ingår i månadshyran. Eventuella extra kanaler betalas av lägenhetsinnehavaren.

Internet

I samtliga lägenheter finns internet. Avtalet är tecknat med Comhem och avgiften ingår i månadshyran. Hastigheten är 100 Mbit/s nedströmshastighet (ner till 50 Mbit/s betraktas av Comhem som godtagbar fart), och 10 Mbit/s uppströmshastighet (ner till 7 Mbit/s betraktas av Comhem som godtagbar fart). Hastigheterna går att uppgradera hos Comhem, men mellanskillnaden betalas då av lägenhetsinnehavaren.

För den som hellre vill det finns även fiberuttag från Bredbandbolaget. Det går att ansluta sig även till dem, men då måste hela avgiften betalas av den som tecknar abonnemanget. Föreningen har inget avtal med dem.

Telefoni

För 29 kronor per månad kan du få så kallad IP-telefoni via Comhem, enkelt uttryckt telefon via internet. Dessa 29 kronor får du även använda att ringa för och du kan behålla ditt vanliga telefonnummer.

Notera att IP-telefoni inte fungerar vid strömavbrott. Om det låter intressant, men du inte vet hur du ska gå till väga, så kontakta styrelsen.

Städning

Trapphusen städas var sjunde dag, korridorerna i källaren varje kvartal och gemensamma utrymmen var fjortonde dag.

Soprum

I soprummen finns kärl för alla vanliga fraktioner samt kompostpåsar att hämta vid behov. Felsorterade sopor ger högre hämtningsavgift, vilket i slutändan naturligtvis ger oss högre hyra. Är du osäker – titta i den guide kommunen delat ut eller på kommunens hemsida: www.ostersund.se. Följ även anvisningarna på de skyltar som finns uppsatta i soprummen ovanför varje kärl. Inga grovsopor får slängas i soprummen! Alla skymmande saker måste köras till återvinningen i Odenskog.

Upplåsning

Om du har låst dig ute, ring Riksbyggens jour på telefonnummer 0771-860 860. Kostnaden betalas av bostadsrättsinnehavaren själv. Upplåsningjouren gäller enbart till porten och till den enskildes lägenhet, inte allmänna utrymmen. Varken fastighetsskötaren eller styrelsens ledamöter har tillgång till huvudnyckel eller lägenhetsnycklar.

Tomma loftgångar

Loftgångarna ska vara helt tomma och får inte användas som extra balkong med växter, bord och stolar eller för förvaring av materiel, såsom cyklar, bänkar och liknande. Observera att detta är ett krav från Räddningstjänsten.

OMRÅDET TORVALLA

Torvalla består av Fjällmon, Skogsmon och Ängsmon.

Infrastruktur

I Torvalla centrum finns bland annat Coop Nära med postverksamhet, uttagsautomat, kiosk, bibliotek, fritidsgård samt restaurang med pizza och bar. Där ligger också Heliga Ljusets kyrka. Förskolor och skolor upp till 9:e klass finns inom gångavstånd från vår bostadsrättsförening.

Fritid sommar

Är du sportintresserad finns mycket att välja på i området. Sportfältet och Sporthallen vid Storsjöskolan erbjuder möjlighet till att spela fotboll både sommar och vinter. Det finns många långa och fina stigar samt elljusspår lämpliga för joggande och promenader runt omkring i skogarna, och även vägen längs Storsjön rekommenderas för rekreation. På den kan du även ta en cykeltur till Badhusparken i Östersunds hamn. Du kan lätt ta dig till andra platser med cykel på alla fina cykelvägar som finns på Cykelkartan (finns att få på turistbyrån). Cykelvägarna kan även användas för inlines och rullskidor.

Vi har även boulebana i vårt område. Är du ett blötdjur så kan du fiska och bada i Storsjön eller Lillsjön. Det är inte heller långt till Storsjöbadet.

Vid Storsjöskolan finns bollplaner för basket, bordtennis, volleyboll, tennis och grönområden för egna aktiviteter. För den som tycker om djur, så finns Djur- och Kulgården med möjlighet till ridning i övre Torvalla. Har du hund så kan du rasta den i alla skogsområden som finns i närheten.

Naturintresserade kan även få sina intressen tillgodosedda eftersom Torvalla har ett naturreservat med både urskogskaraktär och artrika våtmarker där flera orkidéer trivs.

Fritid vinter

Vintertid finns det tillgång till elljusspår för längdskidor samt en skid-, snowboard- och pulkabacke vid Sportfältet. Det finns även skoterled i närheten. Vandra, åka spark eller skidor kan du även göra på Storsjön. Det finns en upplogad väg längs stranden, Medvinden, en fin isbana för långfärdsskridskor eller spark. Långfärdsskridskor går att hyra i Badhusparken för den som inte har egna. Vid Storsjöskolan finns ishockeyrink för spel med puck och boll.

Skidbod

På bottenvåningen i Lillfjällvägen 6 har styrelsen inrättat en skidbod med all plats och utrustning du behöver för att kunna ta hand om dina skidor på bästa sätt (exempelvis vallning). Detta kan nyttjas av de boende utan extra avgifter.

Hobbyrum

Ett enkelt hobbyrum finns bredvid gymmet. Där kan du utföra små reparationer. Verktyg tar du med dig själv.

Året om

Är du konstitresserad har du ett stort utbud av konst utspridd i hela Torvallaområdet.

KARTA ÖVER OMRÅDET

1. Soprum
2. Cykelförråd
3. Bastu, gym, solarium och tvättstuga
4. Cykelförråd
5. Soprum
6. Cykelförråd
7. Tvättstuga, övernattningsrum
8. Cykelförråd
9. Soprum
10. Tvättstuga, övernattningsrum

