



Information om  
bostadsrättsföreningen  
**TRÄDSKOLAN**



# Bostadsrättsföreningen Trädskolan

*Välkommen till bostadsrättsföreningen Trädskolan i Enskede gård! Det här bladet ger dig information om föreningen och dess verksamhet.*

## **Trädskolan**

Bostadsrättsföreningen Trädskolan har fått sitt namn efter den plantskola som Stockholms stad tidigare hade inom området. Längst ner mot Enskedevägen syns fortfarande spåren efter den vackra trädgård som omgav trädgårdsmästarens bostad. På våren påminner blommande magnolior och körsbärsträd om områdets gamla användning.

Trädskolan ligger mellan Sveriges första trädgårdsstad, Gamla Enskede, och den mer varierade bebyggelsen i Enskede Gård. Man kan se likheter mellan vårt område och Gamla Enskede. Omgivningen har varit inspirationskälla, framför allt när det gäller de putsade fasaderna i olika färger och de röda tegeltaken.

## **Föreningens fastigheter**

Föreningens fastigheter byggdes åren 1988-1989 och ritades av arkitekt Kjell Forshed på Brunnerberggruppen Arkitekter AB. Stockholms stadsmuseum har definierat fastigheterna som "kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse". Det finns en broschyr som talar om vad detta innebär.

I området Trädskolan ligger dels bostadsrättsföreningen Trädskolan, dels hyreslägenheter som ägs och förvaltas av Einar Mattsson Byggnads AB. De senare ligger i sydöstra delen av området.

Bostadsrättsföreningen består av 155 lägenheter, varav 42 radhus och 113 lägenheter i flerfamiljshus. Föreningen hyr ut lokaler till den kommunala musikförskolan Plantan på Planterarvägen 15. Några lägenheter på Planterarvägen 17 och 61 nyttjas av Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning och används som gruppboende med tillhörande lägenheter i den kommunala omsorgen.

## **Att vara medlem i en bostadsrättsförening**

Att bo i bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening som äger och förvaltar bostadshus med tillhörande utrymmen. Marken hyr föreningen av Stockholms stad med tomträtt. I en bostadsrättsförening samverkar de boende kring allt som rör det gemensamma bostadsområdet. Det skapar goda förutsättningar för både trygghet och trivsel.

I en bostadsrättsförening äger man formellt inte den lägenhet man bor i. Istället äger man en andel av föreningen, och med den andelen följer nyttjanderätt av en specifik lägenhet. Med bostadsrätten följer ett antal rättigheter och skyldigheter. Du är till exempel själv ansvarig för lägenhetens inre underhåll. Föreningen svarar för det övriga underhållet. Medlemmens respektive föreningens ansvar för underhållet framgår av föreningens stadgar.

För att kunna driva föreningen på ett bra sätt krävs att dess medlemmar är aktiva och tar del i föreningens angelägenheter. Tveka därför inte att ta kontakt med styrelsen/valberedningen om du har möjlighet att åta dig något uppdrag eller har förslag på något som bör göras inom föreningen. För styrelsen är det bra att veta om det bland föreningens medlemmar finns personer med kunskap inom till exempel ekonomi, el, vvs, trädgårdsskötsel, etc.

Trädskolan är en HSB-förening och köper många tjänster som rör fastigheternas förvaltning och skötsel av HSB Stockholm. Föreningen äger dessutom andelar i HSB Stockholm. En förutsättning för medlemskapet i bostadsrättsföreningen Trädskolan är att du också är medlem i HSB Stockholm. Medlemsavgiften till HSB betalar du via månadsavgiften till föreningen. Administrativa frågor om lägenheten hanteras av HSB:s ServiceCenter på telefon 010-442 11 00.

## Medlemsförmåner

Som medlem i HSB Stockholm har du möjlighet att handla varor och tjänster med HSB-rabatt. Se lista på [www.hsb.se/stockholm](http://www.hsb.se/stockholm).

## Årsstämman

Som medlem är du med och bestämmer hur föreningen ska skötas genom att delta på föreningsstämman, som normalt hålls i maj varje år. Stämman väljer styrelse för verksamhetsåret och kan fatta vissa större beslut. Alla medlemmar har rätt att delta och röstning sker enligt principen en röst per lägenhet. Till stämman kan alla medlemmar lämna in motioner med förslag och idéer om hur man kan förbättra föreningen. Föreningsstämman är också det tillfälle då bostadsrättsföreningens verksamhet under det gångna året granskas.

Det är föreningens styrelse, på uppdrag av årsstämman, som beslutar om månadsavgiften, underhåll och reparationer av fastigheterna och mycket annat. Vilka som ingår i styrelsen samt övriga förtroendevalda och funktionärer i föreningen framgår av föreningens kontaktlista. Föreningen har också en medlemsvald revisor och en revisor från HSB, som granskar styrelsens arbete under året.

## Samfälligheten

Föreningen driver tillsammans med Einar Mattsson en samfällighet som hanterar delar av områdets gemensamma frågor som garaget, parkeringsplatserna, sopsugsanläggningen samt skötseln av vissa delar av gatorna och trädgården. Föreningen och Einar Mattsson delar på platserna i samfällighetens styrelse. Kontakta styrelsen för uppgift om vilka som är föreningens representanter i samfällighetens styrelse.

# ABC för dig som bor i föreningen

## Andrahandsuthyrning

Om man under viss tid inte kan utnyttja sin lägenhet kan man få hyra ut den i andra hand. För det krävs dock tillstånd av styrelsen. Giltiga skäl för andrahandsuthyrning är exempelvis om man under en begränsad tid studerar eller arbetar på annan ort. Andrahandsuthyrning beviljas normalt endast för ett år i taget.

## Avgiften

Den avgift som du betalar varje månad ska täcka de utgifter föreningen har. Det finns inget vinstintresse i föreningens ekonomi. Månadsavgiften fastställs varje år av styrelsen i samband med budgetarbetet.

## Balkonger

Balkonglådor måste av säkerhetsskäl placeras på insidan av balkongräcket. Tänk på den som bor under dig när du till exempel vattnar blommor eller sopar golvet. Skaka inte mattor över räcket.

I många lägenheter har balkongerna glasats in. Om du vill glasa in din balkong, kontakta styrelsen för närmare information.

## Bastu

Föreningen har tre stycken bastur, en på Lindevägen 40, en på Lindevägen 56 och en på Planterarvägen 61. Bokning sker på särskild lista vid respektive bastu. Nyckel beställs hos styrelsens nyckelansvarige, se kontaktlistan.

## Brandskydd

Brandskyddet i föreningen är av största vikt för allas säkerhet. Var försiktig med levande ljus och lämna dem aldrig obevakade. Även värmeljus kan ha risker med sig, om de till exempel står tätt tillsammans.

Alla lägenheter ska vara utrustade med fungerande brandvarnare. Sådana har också delats ut till samtliga lägenheter. Gör funktionskontroll minst en gång om året, exempelvis vid första advent. Kontakta styrelsen om det inte finns någon brandvarnare i din bostad. Komplettera brandvarnaren med brandsläckare och/eller brandfilt, som kan köpas på HSB Säkerhetsbutik.

Trapphusen är viktiga utrymningsvägar och får inte hindras av till exempel barnvagnar eller cyklar. Styrelsen har tagit fram riktlinjer för vad som får förvaras i trapphus och loftgångar, se informationsbladet "Brandskyddsregler och råd vid brand".

## Bredband/kabel-tv

Föreningen har för närvarande leverantörsavtal för bild, ljud och data med Comhem. Grundutbudet av kabeltv-kanaler ingår i månadsavgiften och omfattar 10-15 kanaler. Detta kan kompletteras med olika digitala kanalpaket från Comhem. Se mer på [www.comhem.se](http://www.comhem.se).

Parabolantenn för tv får endast sättas upp på stativ innanför balkongracket eller på uteplatsen. Fast montering på fasad eller balkonggolvet är alltså inte tillåtet.

## Cykelförråd

Cyklar skall förvaras i förråd eller i cykelställ utomhus. Till de flesta lägenheter i flerfamiljshusen hör ett eget förråd i källaren där cyklar kan förvaras. Till radhusen och de lägenheter som inte har källarförråd finns särskilda cykelförråd, men utrymmet är begränsat. Cykelförråden finns i två av radhuslängorna samt i ett förråd på b-gården. Nycklar till dessa lämnas ut av nyckelansvarig.

## Felanmälan

Fel i fastigheterna, till exempel trasiga lampor, hissar, tvättmaskiner och annat skall anmälas till HSB:s ServiceCenter. För akuta fall utanför kontorstid som absolut inte kan vänta ringer du jouren. Telefonnummer och öppettider för ServiceCenter och jouren finns uppsatta på föreningens anslagstavlor.

Via ServiceCenter kan du också få hjälp med fel i den egna lägenheten som du ansvarar för själv. Detta sker på egen bekostnad.

Av broschyren, "Vem skall underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?", framgår vad bostadsrättsinnehavarna respektive föreningen svarar för när det gäller fel i lägenheterna.

## Förråd

Till varje lägenhet i flerfamiljshusen hör ett källar- och/eller vindsförråd. Innehavaren svarar själv för att sätta hänglås på sina förråd. Alla källar- och vindsförråd skall hållas låsta oavsett om man har någonting i dem eller ej. Orsaken är att inbrottsrisken i angränsande förråd blir större om man kan arbeta ostört från det olåsta förrådet.

Notera också att vissa armaturer som lyser upp i flera förråd kan sitta i ditt förråd. Då är det ditt ansvar att byta glödlampa när den går sönder.

## Grillning

Grillning är tillåtet på innergårdarna och radhusens uteplatser, däremot inte på balkonger. Detta gäller även elektriska grillar. Syftet med föreningens grillregler är att ingen ska behöva få in grillas i lägenheten. Därför ska man hålla sig så långt från huskropparna som möjligt, bort från husväggar, balkonger och entréer, när man grillar. Rekommenderad plats är mitt på gårdarna, nära sandlådorna.

Det finns en kommunal grillplats i parken ner mot Enskedevägen, som är fri att använda. Var man än grillar är det viktigt att iaktta försiktighet för att undvika brand eller andra skador.

## Gästrum

På Lindevägen 56 finns ett gästrum med kokmöjligheter och dusch som man kan hyra för tillfälliga nattgäster. Hyran är för närvarande 100 kronor per natt. Maximal tid för en medlem att boka är 7 nätter i rad. Vem som sköter bokning och betalning av gästrummet framgår av kontaktlistan.

## Information

Styrelsen ger ut ett nyhetsbrev till föreningens medlemmar, normalt fyra gånger per år, med information om aktuella händelser. Styrelsen tar gärna emot bidrag till nyhetsbrevet, det kan vara förslag kring föreningens verksamhet, debattinlägg, annonser, bostadsbyten eller annat.

Föreningen har också en Facebooksida som nås genom att på Facebook söka efter "Brf Trädskolan" och där ansöka om att bli medlem. Sidan är ett forum för frågor, information, diskussioner, foton, med mera.

## Innergårdar

Föreningen har två innergårdar, som internt kallas b-gården (med adress Planterarvägen) och c-gården (med adress Lindevägen). Det blir trivsammare om alla som nyttjar gårdarna tar ett gemensamt ansvar för ordningen och till exempel ställer tillbaka trädgårdsmöbler, plockar ihop leksaker, med mera.

## Inre underhållsfond

Det görs inte längre någon avsättning till inre underhåll för respektive lägenhet. Många lägenheter har pengar kvar i den inre fonden och dessa kan då utnyttjas för målning, tapetsering, reparationer, byte av vitvaror, etc. Om det finns pengar i den inre fonden till just din lägenhet, framgår av avgiftsavin från HSB. Kontakta HSB:s Servicecenter på telefon 010-442 11 00 om du vill använda pengarna i din inre fond.

## Kvarterslokal

Kvarterslokalen, med adress Planterarvägen 11, kan du låna för privata fester och annat. Lokalen är utrustad med storbilds-tv, musikanläggning och köksutrustning. Man kan också låna lokalen för att nyttja föreningens pingisbord. Av kontaktlistan framgår vem som har hand om bokningar och lämnar ut nyckel till kvarterslokalen. Anmäl eventuella fel till den bokningsansvariga.

## Lokaler

Föreningen har flera lokaler som medlemmarna kan nyttja gratis.

Se Bastu, Kvarterslokal, Motionsrum, Verkstad.

Det finns också en mindre samlingslokal med pentry som ligger på Lindevägen 40.

Du behöver kvittera ut nycklar hos föreningens nyckelansvariga för att nyttja verkstad, motionslokal, pentry (samma nyckel) och bastu (särskild nyckel). Bokning av tider görs på listor i anslutning till lokalerna.



## Motionsrum

Motionsrummet ligger på Lindevägen 40. Det är utrustat med motionscykel, cross-trainer och en multigym-träningsmaskin samt skivstänger, hantlar, med mera. Träningsprogram finns uppsatta i lokalen. Bokning sker på särskild lista, där ett pass är lika med en timme. Man får max boka två pass i sträck. Vem som är kontaktperson för motionsrummet framgår av kontaktlistan.

## Nycklar och låssystem

Med varje lägenhet i flerfamiljshusen följer, förutom de individuella lägenhetsnycklarna, även portnycklar och en servicenyckel. Den senare går till vinden, tvättstugan, grovsoprummet och utrymmena för källsortering av sopor respektive pappersinsamling. För radhusboende går servicenyckeln även till det yttre sopnedkastet.

Föreningen har numera ett kopieringsskyddat låssystem med hög säkerhet. Det innebär bland annat att den som vill ha ytterligare nycklar måste ha ett tillstånd för kopiering av styrelsen. Om du vill ha fler nycklar av de som ingår i föreningens låssystem, ta kontakt med nyckelansvarig.

Koden till portarna byts med jämna mellanrum. Efter kl. 21 slutar koden att fungera, då måste man ha nyckel för att komma in.

## Parkering

Parkeringsplats för bil finns att hyra såväl inomhus som utomhus. Inomhusplatserna finns i garaget på Lindevägen 49-53, som har både öppna platser och inburade. Utomhusplatserna finns på Planterarvägen, vissa även med motorvärmare. Parkeringsplatserna hyrs genom HSB ServiceCenter, telefon 010-442 11 00.

För bilburna gäster som ska hälsa på finns följande alternativ i området:

- Gratisparkering finns på Lindevägen, hela vägen från Trädkolevägen och upp i backen längs med skogen. Man kan även parkera på Drivhusvägen, utanför förskolan Gläntan. Observera dock att det är parkering förbjuden på en angiven städdag varje vecka.
- Avgiftsbelagd korttidsparkering finns på smågatorna in från Planterarvägen och Lindevägen.

Motortrafik på innergårdarna är inte tillåten, med undantag för nödvändig i- och urlastning. De stolpar som spärrar infart till gårdarna kan tillfälligt tas bort med nyckel som erhålls av styrelsen.

## Reparationer och underhåll

När det gäller reparationer och underhåll i lägenheterna svarar du som bostadsrättsinnehavare själv för det mesta, förutom systemen för el-, vatten- och värmeförsörjning. Om du vill göra större förändringar, till exempel flytta väggar eller bygga om på annat sätt, måste du ha tillstånd från styrelsen. Det gäller även om du vill sätta upp staket eller markiser eller något annat som innebär ett ingrepp i fasaden.



## Seniorklubben

I föreningen finns en seniorklubb för äldre medlemmar. Klubbens medlemmar träffas regelbundet och föreningen ordnar också utflykter, studiebesök, middagar, m.m. Vänd dig till styrelsen för information om aktuella kontaktpersoner för seniorklubben.

## Sopsortering

- Hushållssopor slängs i sopnedkassen i trappuppgångarna eller på gårdarna. Allt som slängs i sopnedkassen ska vara brännbart och förpackat i förslutna påsar.
- Förpackningar lämnas i ett sopsorteringsrum bredvid nedre garageinfarten på Lindevägen 49-53. Där källsorteras förpackningar av glas, plast, kartong och metall. Även batterier kan lämnas där.
- Grovsopor, exempelvis mindre elartiklar, glödlampor, kläder, skor och icke brännbara sopor kan slängas i grovsoprummet på Lindevägen 56.
- Större grovsopor, till exempel hushållsmaskiner, större möbler, restmaterial från ombyggnationer, etc. får inte slängas i grovsoprummet. För sådana sopor, och för riskavfall som målarfärg, sprayburkar, m.m. kan man nyttja återvinningsstationen i Östberga.
- Returpapper lämnas i två utrymmen; ett mellan radhusen med adress Lindevägen 70 och 72 (dörren vetter mot parkeringen) och ett mellan radhusen på Planterarvägen 77 och 79.

Det finns en särskild broschyr med riktlinjer för hur vi hanterar våra sopor.

## Tvättstugor

Tvättstuga finns i varje portuppgång. Tvättid bokar du med den egna låscylindern på särskilda tavlor i tvättstugorna. På Lindevägen 56 finns en grovtvättstuga för mattor och grövre textilier. Tid bokas på lista inne i tvättstugan.

Ordningen i tvättstugorna är viktig för trivseln i föreningen. Man ska inte behöva börja sin tvättid med att städa efter andra. Respektera därför boknings- och ordningsreglerna för tvättstugorna.

## Vattenavstängning

Vattenavstängning till lägenheterna i flerfamiljshusen sitter i källaren. Om man behöver stänga av sitt vatten ska man kontakta styrelsen. Boende i radhusen har fått en särskild information om var ventilerna för huvudavstängning sitter.

## Ventilation och fläktsystem

För att ventilationen i lägenheter och radhus skall fungera på bästa sätt krävs skötsel och underhåll. Fettfiltret i köksfläkten exempelvis kan behöva göras rent så ofta som en gång i månaden. Se separat skötselanvisning för ventilationssystemet. Om man tycker sig uppleva kallras från tilluftsventilerna kan man montera ett särskilt kallras-skydd som föreningen tillhandahåller.

## Verkstad

Verkstaden är belägen på Lindevägen 40 och är utrustad med en pelarborr, bandslip, hyvelbänk, med mera. Bokning sker på lista i lokalen.

## Vårustning

Vårustningen brukar ske i slutet av april eller början av maj och har fokus på att snygga upp efter vintern och förbereda för sommaren. Ett antal olika arbeten, som att lägga ut jord, plantera blommor, sopa, med mera, fördelas på arbetsvilliga medlemmar. Efteråt brukar det bjudas på korv och kaffe.

## Överlåtelse och lägenhetsbesiktning

Vid alla lägenhetsöverlåtelser skall en särskild lägenhetsbesiktning göras. Besiktningen är främst skadeförebyggande, utförs av personal från HSB och bekostas av föreningen. Den som skall sälja sin lägenhet skall boka tid för besiktningen hos HSB:s Servicecenter på telefon 010-442 11 00.

Utöver denna skrift finns följande separata blad med relevant information:

- Föreningens stadgar
- Kontaktlista till förtroendevalda och funktionsansvariga
- Kvarteret Trädskolan och dess omgivningar
- Ordningsregler
- Telefonnummer och öppettider för felanmälan och HSB:s förvaltning
- "Vem skall underhålla bostadsrättslägenheten i HSB?",
- beskrivning av ansvaret för reparationer och underhåll i lägenheten
- Skötselanvisning för ventilationssystemet (för lägenhet resp. radhus)
- Brandskyddsregler och råd vid brand
- Information om hantering av sopor



