



Väduren-info

MEDLEMSINFO FÖR DE BOENDE I BRF VÄDUREN

Ansvarig utgivare: Robert Berglund



Så har vintern träffat Brandbergen med besked. 5 december är en dag som kommer att bli kvar i minnet. Snön vräkte ned under ett helt dygn. Flyg. och busstrafiken ställdes in då snöröjningen inte hann med. Vägar stängdes av samma orsak. Bilar stod som ett pärlband med snurrande hjul på Fiskarnas gata. Dagen efter när man kunde påbörja plogning av våra gångvägar halkade ett flertal personer omkull då sandningen inte hunnits med.

Efter snö kommer sol, ett gnistrande vackert snötäcke visade sig i solskenet den 8 dec. Gå försiktigt, det finns hala fläckar under snön.

Var försiktiga med levande ljus och med olja på spisen i helgerna. Det har varit några bränder i föreningen senaste året och skadorna på lägenheten är stora men ännu värre är att det har förekommit personskador av olika grad. Tänk efter vad du ska göra om olyckan är framme! Gå gärna in på vår hemsida, där finns bra tips och en liten video som visar hur man ska göra om det börjar brinna i lägenheten.

Personalförändringar hos AdEx

AdEx växer och har behövt omorganisera sig. Detta har bland annat inneburit att ansvarig förvaltare för Brf Väduren har bytts. Ann Eriksson har ersatts av Daniel Boding.

Daniel har tidigare arbetat som förvaltare på en stor förening i Täby och har arbetat i AdEx sedan 2001.

Många pågående ärenden ligger fortsatt kvar hos Ann och överlämning sker vartefter nya uppdrag och ärenden inkommer. Daniel och Ann arbetar i nära samarbete och de kunskaper som har förvärvats om föreningen under de många år som AdEx har förvaltat föreningen skall inte gå om miste. AdEx har varit många år i föreningen och vi hoppas att vi i och med detta byte kan se på föreningen med nya öppna ögon!

Nya lägenheter

Ombyggnaden av lokaler till 5 lägenheter pågår för fullt och i dagarna har föreningen träffat avtal med en mäklare om försäljning av dem. Planer finns för ytterligare 3 lägenheter liksom ombyggnad av cafeét till mer moderna fritidslokaler.



Nya föråd ger intäkter till föreningen

Tidigare oytnyttjade ytor i föreningens källare har tagits till vara.

När föreningens fastigheter uppfördes byggdes många "hobbyrum" och liknande i varje trappuppgångs källare. Dessa ytor kostar pengar i uppvärmning och har varit svårt att få uthyrda.

Nu har föreningen istället iordningsställt alla dessa ytor till mindre förrådsutrymmen med förrådsburar som är stöldskydds-klassade. Det innebär att förrådet är väl skyddat mot inbrott och du har möjlighet att teckna tilläggförsäkring till ditt förråd via din hemförsäkring.

Till föreningens medlemmar hyr man nu ut dessa förråd för 550 kr kvm/år, vilket är långt under likvärdiga kommersiella alternativ. Det blir bra ekonomi både för föreningen och för medlemmarna. Förråd finns att hyra i storlekar från 0,8 kvm till 5, 4 kvm. Det är stor efterfrågan på extra förråd så har du tips om utrymmen som skulle kunna bli förråd så hör av dig till styrelsen!

Viktigt meddelande

Det har tyvärr förekommit att AdEx personal har blivit utsatta för otrevliga påhopp med fula ord, utskällningar och till och med hot. AdEx arbetar på uppdrag av styrelsen och anser någon att styrelsen fattat fel beslut så ska den personen höra av sig till styrelsen skriftligt eller via mail och beskriva vad som anses vara fel.

Alla kan inte gilla alla beslut som fattas men styrelsen har att se till föreningens bästa och inte att varje enskild boende ska få just vad den personen anser sig behöva och då kanske på grannarnas bekostnad.

Hotelser mot personal eller andra som utför tjänster åt föreningen kommer att polisanmälas.

Hundägare

Respektera för vår allas trevnad, att hundens lämningar plockas upp och inte ligger kvar på våra gräsytor. I övrigt gäller koppeltvång inom Brandbergen. Vad som gäller hundar finns reglerat i Haninge kommuns ordningsstadga.

Har du svårt att förstå information på svenska? Do you need the information in another language?

Översättning av Vädureninfo.

Ta fram Vädureninfo i pdf från hemsidans nedre del. Tryck på musens vänstra knapp och dra nedåt över den text som ska kopieras så att den blåmarkeras. Tryck på musens höger-knapp och markera kopiera. Ta ned Vädureninfo genom att markera -tecknet i övre höger hörn. Sök på "google translate" eller bara translate. Välj språk från, markera svenska, sedan till, välj valfritt språk. Klicka på musens högra knapp i vänster-ruta och välj klistra in, översättningen kommer i höger ruta.

Tänk på att översättningen kan skilja sig en del från originalet och bli olika bra på olika språk.

Translation of "Vädureninfo"

Download "Vädureninfo" in pdf from the webpage vaduren.se. Click on the left mouse button and drag down over the text to be copied. Search the web for "google translate". Select the language from, selecting Swedish, then, select your preferred language. Click on the right mouse button on the left box and select Paste, the translation will appear in the right box.

Google Translate interface showing the translation of a Swedish text about an open house event. The Swedish text on the left describes an "Öppet hus" on November 28th from 18:00 to 20:00 at the management office, where about 60 people came for coffee and to talk to the board. The English translation on the right describes an "open House" on 28 November from 18:00 to 20:00 at the management office, where about 60 people came for coffee and to talk to the board. Below the text, there are suggestions for new grilling at high rises and information about the board's land group proposals for improving current grilling on farms.



Ordning och säkerhet

Kontrollera att inte någon obehörig följer efter dig in i garaget när du passerar grinden eller dörren! Är du bortrest längre tid dvs. mer än en vecka så be att någon tittar till din lägenhet då och då.

Tänk på att ringa ServiceCenter och felanmäla om man ser något fel i sin port eller trapphus. T.ex. belysning som inte fungerar, eller port som inte går i lås. För att porten ska gå att stänga nu under snötider kan man behöva hjälpa till själv genom att använda piasavakvasten som ska finnas innanför varje port för att borta bort snö och sand som kan ha kommit emellan. På samma sätt som man försäkras sig om att lägenhetsdörren går i lås innan man lämnar lägenheten vore det fint om vi alla kunde hjälpas åt att kontrollera att porten har gått i lås när vi lämnar huset.

Vi tackar i förväg för er hjälp att anmäla otillräcklig halkbekämpning till halka@adex.se så att vi inte får några otäcka olyckor utanför portarna.

Avviker el-debiteringen på din avi från det normala så hör av dig till förvaltningskontoret. Det har förekommit störningar och fel som upptäckts långt senare och då blir det en stor summa att betala i efterhand.

Det kommer att sättas upp nya anslagstavlor i portarna så att det blir plats för de anslag som enligt olika myndigheter skall finnas tillgängliga för alla. Dessutom är flera gamla tavlor väldigt slitna så bytet behövs verkligen. Borstar är likt förra vintern utsatta i portarna. De ska stå innanför porten och inte utanför, så får de finnas kvar längre!

Ordningsreglerna är under revidering, och kommer att anslås i varje port när de är klara. I avvaktan på detta, vänligen rök inte i portar, trapphus eller andra allmänna utrymmen. Undvik att kasta fimpar utanför porten, det ser inte så trevligt ut.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2013 och den långsiktiga planeringen som beslutades för två år sedan gäller fortfarande och det innebär att månadsavgiften kommer att höjas med 3 % vid årsskiftet, ca 125 kr för en 3:a.

Budgeten för 2013 visar inte på några stora förändringar jämfört med årets budget. I skrivande stund ligger utfallet på ett litet överskott men det kan snabbt ändras om det blir en snörik vinter. Förbättringar i

anläggningar för el, värme och ventilation har gjort att förbrukningen har minskat något men å andra sidan höjs avgifterna från Fortum med flera så besparingarna syns inte så tydligt i kronor räknat.

Fortsatt utbyte av fläktar samt takomläggning på låghuset, senast för 23 år sedan, kommer att kosta en del medan nya lägenheter och förråd finansierar sig själv genom försäljning och intäkter.

Portar planeras att bytas ut efter att ha varit i tjänst sedan husen byggdes. Ett antal portar kommer, av ekonomiska skäl, att stängas, såsom många andra fastighetsägare i Brandbergen med dubbla portar har gjort.

Du kan själv bidra till att hålla nere onödiga kostnader genom att vara aktsam med föreningens tillhörigheter. Påkörning av garageport, onödiga vattenskador där boende orsakat mer skador, sopstopp i nedkassen liksom extra städning ute och inne kostar några hundratusen varje år. Onödiga pengar att betala via månadsavin!

Grovsopor.

Två containrar kommer att beställas till den 27/12 ca. 0800- och hämtas 28/12 ca 0800. Plats för dessa är, en på Vädurens gata och en på Vattumannens gata. Info kommer att sättas upp i portarna en vecka före. OBS! Grovsopor innebär inte tex vitvaror, tv-apparater eller miljöfarligt avfall.

FTI:s container för insamling av tidningar m.m.

Om det blir skräpigt kring dessa ska vi ringa direkt, så att dom kan komma och städa.

Tel.nr. 0200-8803 11.

Uppge plats och stationsnummer.

Vädurens gata	nr 7910
Fiskarnas gata	nr 7917
Vattumannens gata	nr 7911
Stenbockens gata	nr 15942

Varning för vattenskador i samband med renovering

Tänker du renovera din lägenhet? Tala gärna med någon på AdEx i förväg och få tips och goda råd så att du undviker dyra misstag.

När du anlitar hantverkare tänk på att se till att företaget har ansvarförsäkring och att du får garanti på arbetet. Var särskilt noga när du ska göra el- och rörarbeten



och se till att använda hantverkare som är behöriga.

Tänker du göra en del jobb själv så kan det vara ett tips att hyra proffsmaskiner för arbetet. Då stör du inte dina grannar med oljud under så lång tid och det är säkert både roligare och snabbare för dig själv också.

Tänk på att lägenheterna är lite olika i konstruktionen. Det har varit alldeles för många vattensador i föreningen på grund av slarv det senaste året. Rör för värme och vatten går ytligt på flera ställen och spik eller skruv i rören kommer att kosta både dig och föreningen en hel del.

Har skador uppstått på grund av boendes slarv så kräver föreningen dig på föreningens kostnad för rivning och torkning vilket kan bli en rejäl summa.

Vinterns snöröjning.

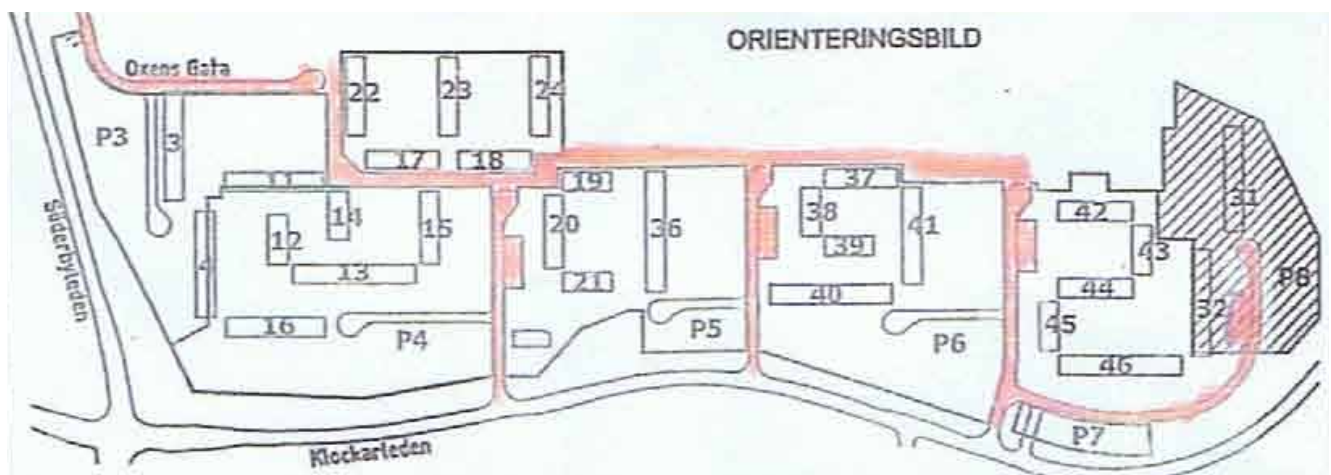
Vi har gator i vårt bostadsområde som inte tillhör föreningen utan Haninge Kommun. Vid klagomål på snöröjningen/sandning vänligen kontrollera vem gatan tillhör, se karta. Finns problemet på Vädurens område kontakta AdEx ServiceCenter på halka@adex.se. Är det kommunens område, rödmarkerat, som inte är snöröjt/halkbekämpat ring journalnummer 08-606 88 00.

Vi tackar på förhand för ert tålamod, vid kraftiga snöfall kan det ta längre tid, men röjning och halkbekämpning ska självklart utföras efter behov.

Hanvedens Entreprenad hade under den andra dagen med kraftigt snöfall (torsdagen den 6 december) problem med att två maskiner inte gick att få igång som vi tidigare skrivit på hemsidan. Vi hoppas på att snöröjningen ska gå bättre resterande säsong.

Öppet hus

Den 28 november var det "Öppet hus" mellan kl 18.00 – 20.00 på förvaltningskontoret. Ca 60 personer kom på besök och kunde efter kaffe med dopp gå runt och prata med styrelsen, som även informerade om vad som planerades inom olika områden. Trevlig stämning gjorde kvällen till en trivsamtillställning.





Här följer en del av den information som visades på det öppna huset. Samtliga presentationer finns att ta del på vaduren.se/bo/medlemsinformation/oppet-hus.

Låghustakens kondition

Samtliga låghus utom Vädurens gata 205 - 209 är omlagda med Derbigum SP 4 takpapp för 23 år sedan. På samtliga tak ser man tvärsprickor.



Behov av åtgärder

Materialet för tätskiktet - Derbigum SP 4 är ett bra material och ska normalt ha en längre livslängd än 23 år. Tyvärr har konstruktionen inte gjorts på ett riktigt sätt vilket har lett till sprickor i tätskiktet. Att bara lägga om takpappen skulle innebära att samma problem återkommer, därför behöver man också lägga om undertaket.

Sprickorna har lappats och lagats på flera ställen. Orsaken till att sprickorna uppkommer är att man har monterat en Plywoodskiva direkt på TRP-plåten och sedan lagt Derbigum takpapp direkt på Plywoodskivan. Under varma respektive kalla perioder rör sig TRP-plåten och Plywooden som är fastskruvad till plåten. De här rörelserna orsakar sprickor i tätskiktet (takpappen).

Sprickorna kommer bara att förvärras i framtiden. Dessutom har skruvarna för infästning av plywoodskivorna rostade, vilket gör att flera av skruvarna har gått av p.g.a. rörelser i materialet.

Infästningar för takpappen har gått sönder, vilket gör att det finns risk för att takpappen kan lossa och blåsas av vid stark vind. Takpappen har satts fast med mekaniska infästningar. Varje infästning har skyddats med ett lager takpapp som limmats fast över infästningen. Detta skydd har nu lossat på flera ställen vilket innebär att det kan komma in fukt genom skruvhålet som går rakt igenom ned till plywoodskivan.

För att eliminera rörelser av plywoodskivan bör man lägga en ny yta av 20 mm takboard och sedan lägga om taket med ett nytt tätskikt.

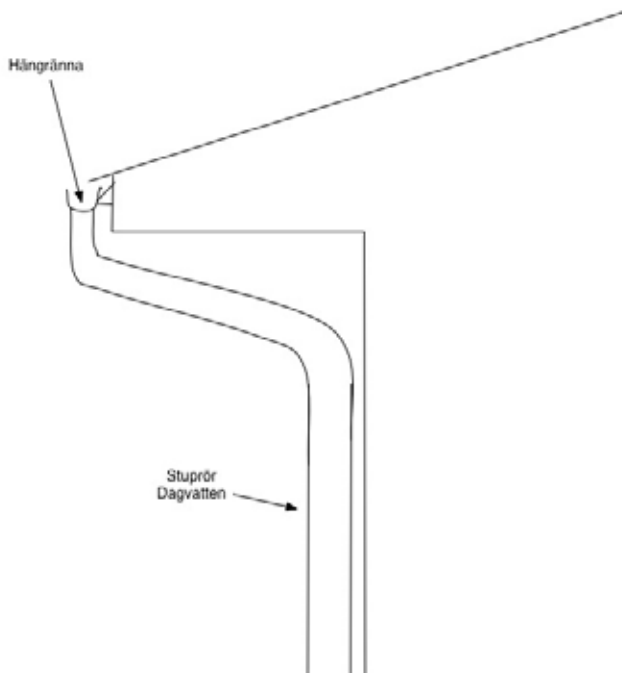
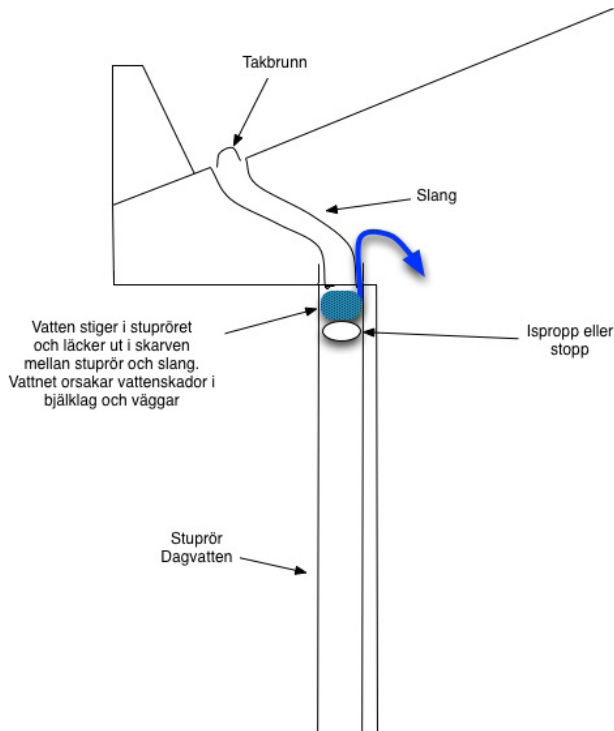
Plåtdetaljer

Samtliga takluckor bör bytas ut. All sarg på samtliga takluckor behöver höjas 200 mm för att förhindra att snö tränger in. Takfot och krönplåt behöver göras om. Övriga plåtdetaljer behöver målas om. Flera stuprör har spruckit i skarven p.g.a. att isproppar bildas under kalla vinterdagar. De behöver bytas ut.





På taket har man monterat sk. slang-takbrunnar. Slangen stoppar man in i stuprören och det finns stor risk att dagvattnet svämmar över under taket när isproppar bildas i stuprören. Detta bör åtgärdas genom att man bygger om takfoten och leder vattnet till hängrännor istället.



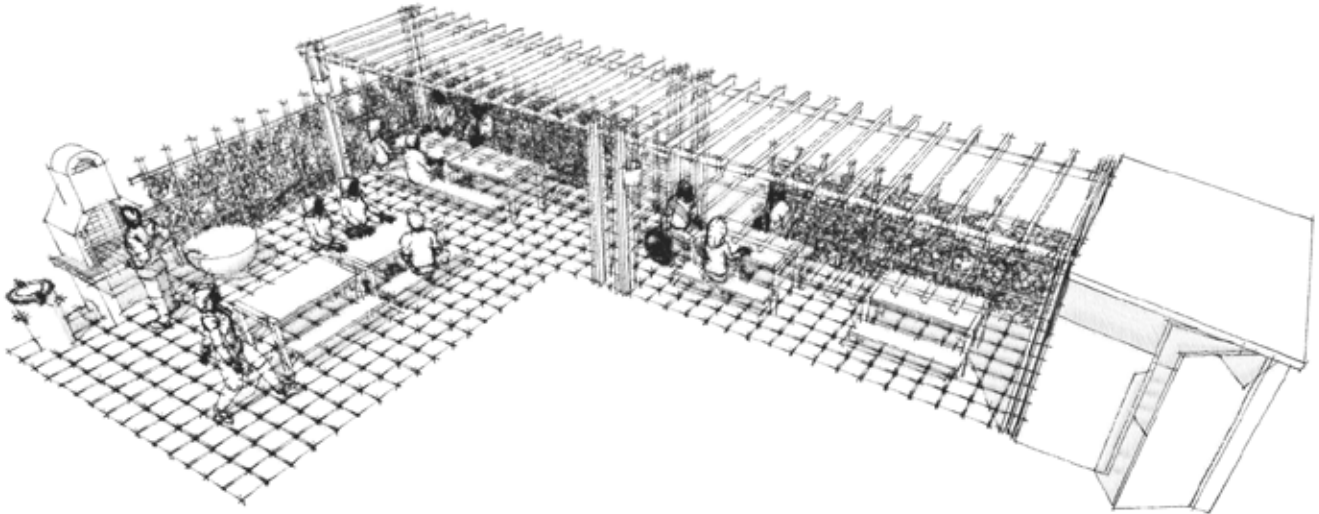
Förslag på nya grillplatser vid höghusen

Styrelsens markgrupp har tagit fram förslag på hur föreningen skulle kunna förbättra nuvarande grillplatser på gårdarna för att göra dem mer funktionella och trevligare att använda. I ett första steg har vi börjat med de 6 grillplatser som finns i anslutning till höghusen.





Här är ett förslag på hur man kan göra en sammanhängande grillplats där det finns möjlighet att sitta många tillsammans, eller flera olika smågrupper.

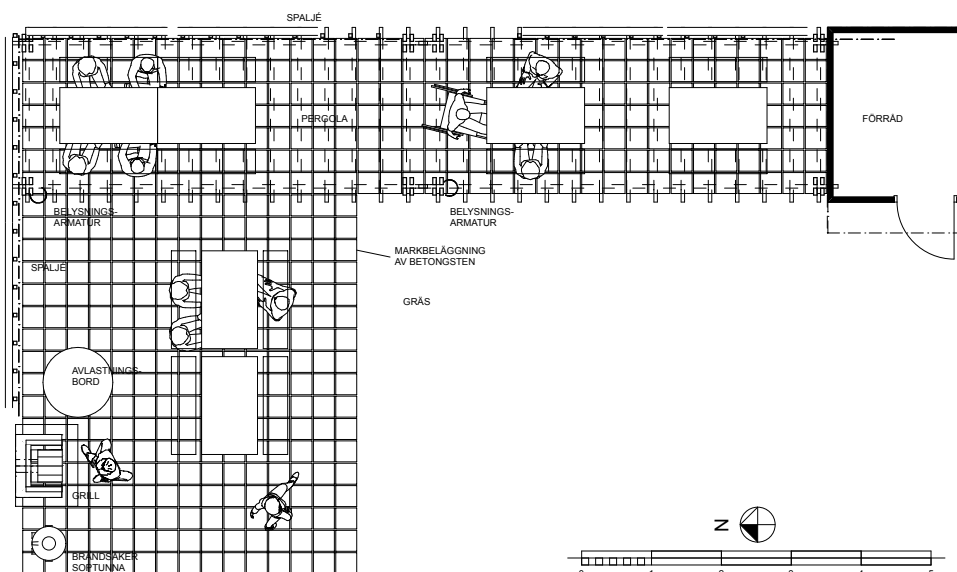


Borden med fasta bänkar är av samma typ som finns idag, de går att flytta efter hur man vill "möblera" grillplatsen. Antingen med ett långbord under pergolan, eller i smågrupper. Totalt finns det 24 sittplatser, med möjlighet att utöka med t.ex. extrastolar på kortsidorna av borden.

Platsen avgränsas av en pergola och spaljéer med växtlighet på. Pergolan kan ha ett tätt tak av ex.vis kanalplast som släpper igenom ljuset. Spaljén ger vindsydd och ramar in platsen. Ex. på växter man kan använda är t.ex. humle som växer upp fort och inte kräver något underhåll och samtidigt blir tät och skyddande för insyn och vind.

Belysning på platsen är i form av väggarmaturer som är fästa på pergolans stolpar. De ger trevlig stämningsbelysning både innanför och utanför pergolan.

Bredvid grillen finns ett avlastningsbord i smide där man kan ställa ifrån sig råvaror, grillverktyg, men också eventuella engångsgrillar. På andra sidan grillen finns en brandsäker soptunna där man kan slänga sina använda engångsgrillar utan risk för brand. Det finns också ett förråd för redskap, möbler och annat.





Inför årets sista dagar.

Motionera gärna bort julmaten med en stärkande promenad i vår vackra natur.



***Styrelsen och förvaltningen önskar
samtliga boende i brf Våduren en snövit
och trevlig jul samt ett gott nytt år.***

GOD JUL OCH GOTT NYTT ÅR!