BRF Roslags Kulle

Nyhetsbrev December, 2021 nr 4

## **Grannsamverkan**

Vi har nu startat grannsamverkan. Vi hade ett mycket uppskattat och informativt möte med Polisen från Södra Roslagens Polisdistrikt den 16/11 på Scandic hotell. Vår grannförening, Näsby kulle, hade ett motsvarande möte veckan efter, även det mötet var mycket uppskattat. Vi rekommenderar starkt att man läser lite om Grannsamverkan och vad det innebär på: [**www.samverkanmotbrott.se**](http://www.samverkanmotbrott.se/) **.** Det kan vara bra att känna till att om någon trots allt skulle bli drabbad av inbrott, och vi har en aktiv grannsamverkan så reducerar en del försäkringsbolag självrisken. Vi kommer inom en snar framtid att sätta upp skyltar som påvisar att vi samverkar mot brott.

## **Brandskyddspolicy – påminnelse**

Vi vill påminna samtliga boende om att kontrollera era brandvarnare i lägenheten, detta ska göras minst en gång per år samt efter tre dagars bortavaro. Särskilt viktigt är detta nu inför jul med alla ljus vi gärna tänder. Brandvarnaren är lägenhetsinnehavarens ansvar. [www.brfroslagskulle.se/information/brandskyddspolicy-regler](http://www.brfroslagskulle.se/information/brandskyddspolicy-regler)

**OVK – Obligatorisk VentilationsKontroll**

OVK:n är genomförd utan särskilda anmärkningar. I vissa fall rengjorde entreprenörerna frånventiler. Det kan och bör man göra själv också, men observera då att man inte får ändra inställningen, dvs vrida på ventilen. Typ piprensare går utmärkt att använda. Vi kommer att sätta upp anslag om att OVK:n är godkänd i trapphusen. I och med att vi har luftburen värme skall OVK göras vart tredje år.

**Läckagevarnare i lägenheten**

Vi har haft några fall av vattenskador i köket vilka orsakats av läckage från avloppet samt från en trasig frys. I flera fall har golvet behövt brytas upp och bytas ut vilket är kostsamt.

Det kan vara värt att installera ett vattenlarm typ denna modell för under 500 kronor:  
<https://www.if-sakerhet.se/lackagevarnare-drop-stop-600.html>

Det går att enkelt stoppa in bakom sparksockeln under köksskåpet och sedan drar man ut sensorkablarna och lägger längs rören.  
Det går också att sätta ett larm bakom kyl och frys och lägga sensorkablar under dessa.

Man får då larm vid minsta läckage och kan undvika en större skada. Bara självrisken kostar mycket mer än läckagevarnaren.

**Att tänkta på vid laddning av batteri till elcykel**

Elcyklar blir alltmer populära. Då dessa oftast laddas i lägenheten är det viktigt att tänka på att det är litiumbatterier med en hel del energi. Risken för brand är liten, men skulle den inträffa så utvecklas en extremt giftig rök och branden går inte att släcka med skum- eller pulverbrandsläckare. Här finns lite mer information:  
<https://www.elinstallatoren.se/2020/11/darfor-blir-brander-i-elcyklar-allt-vanligare/>

Vi rekommenderar för allas egen säkerhet att laddningen endast görs dagtid och under uppsikt.

**Laddplatser för elbilar**

Det finns numera en separat kö för garage med laddplats i HSB:s system.

Vi genomförde en enkät för att undersöka behovet av utökning då alla 16 platser vi installerade initialt snart används. Vi har fått in 67 svar varav 10 svarat att de redan har elbil och 15 att de har för avsikt att köpa en inom 12 månader. Av dessa 25 vill 19 ha laddplats i garaget, 3 vid P-plats utomhus och för 3 spelar det ingen roll.

Innan vi tar beslut om utökning avser styrelsen kontrollera status på risker och brandbekämpning. Även om en bilbrand är mycket osannolik kan konsekvenserna bli stora.

Brandmyndigheter rekommenderar laddplatser främst utomhus eller nära garageutgången. Boverket ser nu över regler för krav på etablering av laddplatser i nya bostäder/garage. Försäkringsbolagen vill därvid se särskilda brandceller för elbilar, sprinklers och golvbrunnar. Vårt garage är en egen brandcell och vi har sprinklers.

Ett företag i Österrike har tagit fram utrustning och metod som vid användning direkt kyler ned och släcker en brand i ett elbilsbatteri. Börjar levereras nästa år. Vi har börjat ställa frågor om brandkårens planer för införskaffande av sådan utrustning.

**Andrahandsupplåtelse och ”Uthyrning”**

I föreningens stadgar § 40, 41 och 42 regleras vad som gäller vid andrahandsuthyrning och inrymmande av utomstående. Stadgarna finns på föreningens hemsida. Styrelsens godkännande måste alltid inhämtas inför andrahandsupplåtelse.

Oredan i källsorteringsrummet nyligen är ett talande exempel på varför det är så viktigt med kontrollerad andrahandsupplåtelse. En hyresgäst, som föreningen inte har någon kännedom om, har flyttat ut och helt enkelt dumpat det hen inte vill ha i källsorteringsrummet. Vi håller just nu på att reda ut detta men det kommer förmodligen att resultera i att lägenhetsinnehavaren får i uppgift att forsla bort skräpet, får en skriftlig varning samt efterkrav på hyrespåslaget som enligt våra stadgar är 10%.

Uthyrning typ Air BnB är juridiskt inte en andrahandsuthyrning utan klassas som hotellverksamhet. Sådan verksamhet kommer att leda till en varning och innehavararen riskerar förlora sin bostadsrätt.

**Rökning**

Följande står om rökning på föreningens hemsida: ”Rökning är även förbjuden i våra hissar och trapphus. Det är även förbjudet att röka under köksfläkten.”

Som tillägg kan nämnas att rökning av Cannabis och liknande är olagligt. Om det uppmärksammas kommer det att polisanmälas, av grannar eller styrelsen.

**Tvist med Ikano**  
Vi är ännu inte överens med Ikano om alla åtgärder från femårsbesiktningen. Vi väntar just nu på tydligare svar från ikano på vad de avser att göra för att vi skall ha ett tätt garage, vilket är den viktigaste frågan. Styrelsen har en bra bild på historik och behov samt tillgång till stödjande expertkompetens. Med ett bra svar finns kanske förutsättningar för en förlikning. I annat fall uppstår frågan om domstolsförhandlingar.

**GOD JUL och GOTT NYTT ÅR** !  
Önskar Styrelsen