

Garage och parkeringsplatser

Det finns 120 garageplatser. Föreningen disponerar nr 1 och 2 och det finns således en garageplats till varje fastighet (118 st). Garagen tillhör dock samfälligheten. Under vintertid värmes garagen till c:a +5 grader med värmeblåsar.

Samtliga garageportar byttes ut våren 2008. Ett stort antal medlemmar valde att, på egen bekostnad, utrusta porten med s k fjärrmanövrerad portautomatik. Denna utrustning är respektive gargenyttjares egendom som denne kan överlåta till ny fastighetsägare vid fastighetsförsäljning.

För garagen och parkeringen gäller följande regler, vilka måste beaktas:

1. Allmänt

- * Termostaterna får ej ställas om, och får ej heller blockeras av täta föremål.
- * Placera ej täta föremål, såsom bord, skåp, surfingbrädor etc. vid de avskiljande mellanväggarna. Uppvärmningen av de längre bort liggande platserna hindras då.
- * Under den kalla årstiden, bör också dörrarna hållas öppna under så kort tid som möjligt. Kontrollera också att dörren går i lås, så att inget onödigt värmeläckage uppstår. Detta är viktigt också ur stöldskyddssynpunkt. Grannen kanske inte blir så glad, om han får sin bil länsad eller rent av stulen, om du ej låst din garagedörr.
- * Det är ej tillåtet att använda elektriska motor- eller kupevärmare. (Elsystemet är inte dimensionerat för det.)
- * I de garage, där blåsarna är monterade, bör beaktas att värmeblåset ej styrs felaktigt eller blockeras.
- * Efter snöfall, får parkering framför garagen ej ske, eftersom snöröjningen då hindras.
- * Parkeringen får ej användas som uppställningsplats för SKROTBILAR.

Inför vintern:

Ställ inte upp bil eller husvagn på platserna närmast garagen. Snöröjningen hindras då avsevärt eftersom snön måste köras undan med skopa istället för att bara plogas åt sidan. En dyrbar hantering som vi alla får betala

2. Tillåten förvaring i garagen

Förvaring av åtskilligt brännbart material innebär en ökad brandrisk och en ökad s k brandbelastning (= mängd brännbart material som gör att en brands omfattning och skadeverkningar blir extra stor). Samråd har skett med Brandförsvaret och med stöd av gällande regelverk och det under-



lag vi fått av Brandförsvaret samt med hänvisning till försäkringsvillkoren anges här vad som är tillåtet att förvara i den typ av gemensamma garage som vi har:

- * Bil med tillbehör/utrustning som t ex sommar-/vinterdäck, takboxar, batteriladdningsaggregat, damsugare, verktygsutrustning samt fylld reservtank i bilen. Extra och fyllda bensindunkar, och som inte förvaras i bilen, är absolut förbjudet.
- * Cyklar med tillbehör
- * Vinterutrustning som pulkor och skidor
- * Trädgårdsmöbler under vintersäsongen
- * Snöröjnings- och trädgårdsredskap (d v s skyfflar, spadar, krattor o likn); motorgräsklippare kan förvaras i garagen men inte extra bensinflaskor/-dunkar.
- * Enstaka målarfärgsburkar med lösningsbaserad färg och enstaka flaskor med lösningsmedel
- * Mindre mängd med byggvirke och endast tillfällig förvaring till dess virket skall användas

Brandfarlig gas (t ex gasol eller svetsgas) är förbjudet att förvara i garaget. **Svetsning** inne i garagen är inte tillåtet.

Ved/pellets till braskaminer och öppna spisar får inte förvaras i garagen. Likaså är det inte tillåtet att förvara **kol och tändvätskor till utomhusgrillar**. Allt sådant bör anskaffas vartefter och i direkt anslutning till att det skall användas.

Brandfarliga gaser och vätskor bör inte heller förvaras i förråd i bostadshusen. Vid en eventuell brand är det mycket stor risk att en hel huslänga (ett block) blir totalskadad.

Vi ber alla berörda medlemmar att rensa ut allt sådant som inte är tillåtet att förvara i garagen för att minska brandrisken och risken för större spridning och skador i händelse av brand. Om detta ej görs gäller följande:

- * Inträffar en garagebrand är det **mycket stor risk för att hela längan blir förstörd** och därmed samtliga garagenyttjares bilar och annan egendom.
- * Försäkringsersättning kanske helt eller delvis inte utgår för förstörd bil och annan egendom p g a av att brand kan ha uppstått och spridit sig mer än nödvändigt genom otillåten förvaring i garaget. Man kan även riskera åtal för allmänfarlig vårdslöshet i ett sådant läge.
- * Dessutom kan man riskera att bli ersättningsskyldig (skadeståndsskyldig) för garagegrannars förstörda fordon och annan skadad/förstörd egendom.

3. Äganderätt till och ansvar för fjärrstyrda portöppnarutrustningar

Garageportexpertern AB bytte år 2008 ut alla 120 garageportarna i föreningens garagelängor. I 70



garage installerades samtidigt, och enligt föreningens medgivande, fjärrstyrda portöppnarutrustningar på de dåvarande garagenyttjarnas egen bekostnad. I slutet av år 2017 och början av år 2018 har, för ett 20-tal garagenyttjare och enligt deras önskemål och på deras bekostnad, installerats kompletterande säkerhetsutrustningar. Denna kompletterande utrustning skall förhindra att man obehörigen kan frikoppla portöppnarmotorn och därmed öppna porten manuellt.

I anslutning till dessa arbeten konstaterades att det råder oklarhet om vem som egentligen äger och ansvarar för portöppnarutrustningarna i de 70 garagen. Följande gäller om detta.

Garagebyggnaderna med den fasta elinstallationen i garagen ägs av Nocken. De portöppnarutrustningar som finns i 70 garage ägs av de fastighetsägare/garagenyttjare som år 2008 och på egen bekostnad lät installera dem. Den ovan nämnda säkerhetsutrustningen som installerats i en del av de 70 garagen är en komplettering av den av resp fastighetsägare/garagenyttjare ägda portöppnarutrustningen. Efter 2008 har flera av de aktuella garagen bytt nyttjare i samband med försäljning av fastigheter till vilka garageplatserna är kopplade. Det innebär att äganderätten till utrustningen har övergått till den nye fastighetsägaren/garagenyttjaren.

1. Fastighetsägaren/garagenyttjaren ansvarar därför själv helt och hållet och i alla avseenden för utrustningens användning, drift, funktionalitet, service och uppgraderingar samt reparationer på grund av tekniska fel i utrustningen eller på grund av skadehändelser som drabbar garagebyggnaderna eller garageplatserna. Detta ansvar gäller även gentemot föreningen om utrustningens användning och skick orsakar skador på eller i garageplatsen eller garagebyggnaden.
2. Om fastighetsägaren/garagenyttjaren inte längre vill använda utrustningen eller en tillträdande fastighetsägare/garagenyttjare inte vill överta denna åligger det den avträdande fastighetsägaren/garagenyttjaren att på egen bekostnad montera eller låta montera ner och bortföra utrustningen samt återställa eller låta återställa den manuella portöppningsanordningen.
3. Vill fastighetsägaren/garagenyttjaren byta ut den befintliga utrustningen mot en ny och modernare sker det helt och hållet på egen bekostnad. Samråd med styrelsen måste dock ske innan utbyte genomförs för att säkerställa att garagebyggnaden, garageplatsen och garageporten inte påverkas på ett felaktigt sätt och att kapaciteten i garagebyggnadens elinstallationer är tillräckliga och inte påverkas negativt genom för stort energiuttag eller ökning av föreningens elkostnader. Detsamma gäller även vid en omfattande uppgradering av utrustningen. För utbyte eller omfattande uppgraderingar krävs föreningens medgivande.
4. Fastighetsägaren/garagenyttjaren kan inte försäkra utrustningen då den utgör fast monterad utrustning i av annan ägd byggnad (dvs av föreningen). Föreningens försäkringar gäller endast för garagebyggnaden och de fasta elinstallationerna i garageplatserna. Om utrustningen skadas genom skadehändelse på eller i garagebyggnaden, och föreningen inte anses vållande till skadehändelsen, kan fastighetsägaren/garagenyttjaren inte kräva någon ersättning av föreningen.
5. Vid fastighetsägarbyte skall avträdande fastighetsägare/garagenyttjare informera tillträdande fastighetsägare om vad som gäller äganderätten till och ansvaret för portöppnarutrustningen i garaget. Äganderätten till utrustningen skall nämligen överlätas från den avträdande till den tillträdande fastighetsägaren. En överenskommelse om överlåtelsen bör tecknas med förslagsvis följande lydelse:



Till fastigheten Nocken nr ... har samfällighetsföreningen tilldelat fastighetsägaren garageplats nr ... att nyttjas som garage. Garageplatsen är utrustad med en fjärrstyrd portöppnarutrustning som ägs av fastighetsägaren. Undertecknad avträdande ägare till fastigheten Nocken nr ... överlåter härmed till undertecknad tillträdande fastighetsägare äganderätten till den befintliga portöppnarutrustningen. Utrustningen överlåtes i befintligt skick med vilket skick den tillträdande fastighetsägaren förklarar sig nöjd. Någon ekonomisk ersättning skall inte erläggas för överlåtelsen av utrustningen.

Sollentuna den

NN, avträdande fastighetsägare

NN, tillträdande fastighetsägare

Om någon sådan överenskommelse inte tecknas vid fastighetsägarbyte anses äganderätten till utrustningen ändå ha övergått från den avträdande till den tillträdande fastighetsägaren. Denne har därvid att följa föreskrifterna i punkterna 1--5 ovan.

Portautomatikens användning. Åtgärder vid fel (t ex vid elavbrott, fel på motorn)

1. Metallstänger till låsspärrar

OBS! Alldeles innanför garageporten hänger ett par metallstänger med låsspärrar. Dessa skall hänga kvar där, det är ingenting som har "blivit över". I garage som inte har portautomatik sitter dessa stänger kvar på portens insida eftersom de är kopplade till portens öppnings-/stängningshandtag och "fäller" ut respektive "drar in" låsspärrarna i portens sidor.

I garage med automatik har dessa stänger demonterats därför att annars kan inte motorn dra upp respektive sänka ner porten. Det finns alltså inga låsspärrar som dras in respektive fälls ut när porten öppnas och stängs. Men porten är ändå låst på det sättet att motorn fungerar som broms. Det går att lätta porten ett par centimeter om man tar tag i handtaget och försöker lyfta porten. Men sedan är det stopp.

OBS! Montera absolut inte tillbaka dessa låsspärrar så länge automatiken skall användas. Då kan motorn "brännas" sönder om man försöker öppna med fjärrkontrollen eftersom låsspärrarna hindrar motorn från att kunna dra upp porten. Låsspärrarna fungerar enbart vid manuell öppning och stängning av porten.

2. Lampa tänds vid portöppning

När porten öppnas tänds en lampa i taket som ger litet ljus i garaget. Den slocknar av sig själv efter några minuter.

3. Portens öppningshandtag bör vara i låst läge

När man öppnar och stänger sin port med hjälp av automatiken är det lämpligt att öppningshandtaget längst ner på porten alltid är i låst läge (trots att det inte finns några låsspärrar enligt pkt 2). Står handtaget i olåst läge går det att vrida handtaget åt vänster (till öppningsläge) och det kan då ge intrycket att porten är öppen. Går handtaget inte att vrida till öppningsläge ges intrycket av att porten är låst och att man därför inte kan öppna porten manuellt.

4. Säkerhetsstopp

Om något skulle komma i vägen för porten vid öppning eller stängning stannar porten.

Detta säkerhetsstopp reagerar vid ett lätt tryck vilket kan vara bra att veta om t ex ett barn skall hämta eller ställa in en cykel i garaget och råkar komma åt fjärrkontrollen.



Detsamma gäller om en bil är på väg in i eller ut ur garaget och porten plötsligt börjar gå ner. Tryck igen på fjärrkontrollen så fortsätter porten som den skall.

5. Elavbrott eller fel i motorn

Om automatiken inte fungerar - t ex vid elavbrott i en garagelänga, elavbrott i Nockens närområde eller att det blivit något fel med motorn i ett enskilt garage:

Öppna porten manuellt på följande sätt:

- Sätt i den lilla frikopplingsnyckeln i det övre nyckelhålet. Vrid nyckeln ett kvarts varv tills det tar emot.
- Drag ut nyckeln varvid nyckelhålet följer med och på dess insida sitter det vita snöre som i andra änden är fäst vid motorn.
- Drag stadigt i detta snöre och motorn blir frikopplad och kommer då inte att fungera som broms när man skall öppna porten manuellt. Känn på porten att den "lättar" och sätt tillbaka nyckelhålet och vrid tillbaka nyckeln i låst läge.
- Öppna porten genom att lyfta den i handtaget (handtaget behöver inte låsas upp eftersom låsspärrarna är demonterade).
- När porten skall stängas igen drar man ner den och ser till att den sluter tätt.
- OBS! Så länge elbortfallet eller motorfelet kvarstår är porten öppen och olåst. Men är elbortfallet lokalt i längan, dvs det är någon säkring som gått, skall detta kunna bli åtgärdat samma dag eller senast dagen därpå. Är elbortfallet mer omfattande, i vårt närområde och inte beror på något fel i våra garagelängor, så kan det ta några dagar innan felet är avhjälp.
- När felet är avhjälp och automatiken skall tas i bruk igen, öppna porten manuellt och drag i det röda handtaget på motorn. Då blir automatiken inkopplad igen och det skall åter fungera att öppna och stänga med fjärrkontrollen. OBS! Vid de första 2--3 öppningarna/stängningarna efter återställande kan porten röra sig litet långsamt men det är inget fel.

6. Anmälan vid elbortfall

- Verkar det endast gälla en enskild garagelänga, kontakta styrelsens teknikansvarige eller ordföranden. Orsaken är då antagligen att en säkring för längan har gått.
- Verkar det vara ett omfattande elbortfall i hela vårt område, anmäl detta till Sollentuna Energis felanmälan, tel arbetstid 623 88 00, annan tid 623 88 66.
- Verkar det vara fel på motorn till ett enskilt garage (portautomatiken fungerar i längans övriga garage), kontakta Garageportexperten, tel 08-10 13 15, begär Service.



7. Urkoppling av portautomatiken under en längre tid

Om det av någon anledning skulle vara så att en enskild garagenyttjare under en längre tid inte vill använda portautomatiken måste följande göras:

- Kontakta Helenelunds Elmontage, tel 08-96 12 42, mobil 070-743 55 66 eller e-post helab@telia.com för att få elanslutningen bortkopplad. Försök inte att göra det själv; ni kan råka ut för en olycka eller orsaka elavbrott i hela längan vilket innebär problem för garagegrannarna.
- Montera fast metallstängerna och låsspärrarna som hänger innanför garageporten (se pkt 1 ovan) så att låsspärrarna fungerar vid manuell stängning och öppning.

Skall automatiken senare tas i bruk igen måste elinstallatören kontaktas för att återansluta elströmmen. Stängerna och låsspärrarna demonteras.

8. Service och kontroll

Efter någon tid kan en allmän service och kontroll behöva utföras i alla garage som har portautomatik. Kontakta Garageportexperten och fråga när det kan vara lämpligt att låta göra en service och kontroll. Uppstår något driftproblem med automatiken i ett enskilt garage tar garagenyttjaren själv kontakt med Garageportexperten i Järfälla, e-post stockholm.nord@garageportexperten.se, tel 010-495 27 44 eller 010-495 27 47.

Både vid en allmän service/kontroll i samtliga garage med automatik eller i ett enskilt garage står varje fastighetsägare för kostnaden.

9. Öppning och stängning av vissa portar efter installation av kompletterande säkerhetsutrustning

Under försommaren 2017 gjordes inbrottsförsök i några garage som har fjärrstyrd portöppnarutrustning. Man försökte komma åt det vita snöre (se ovan avsnitt 5) med vilket man kan frikoppla motorn och därefter öppna porten manuellt. På egen önskan och egen bekostnad installerades i ett 20-tal garage i slutet av 2017 och början av 2018 en kompletterande säkerhetsutrustning. Den utgörs av låskolvar i portens nedre del, förbundna med vajrar i porthandtagets inre vred och motorn. När porten stängs med fjärrkontrollen låser dessa kolvar porten på motsvarande sätt som manuellt manövrerade portar. Vid öppning av porten med fjärrkontrollen frigörs dessa låskolvar. Porthandtaget är hela tiden låst.

De aktuella portarna öppnas och stängs med fjärrkontrollen så som har beskrivits ovan. Om det blir elavbrott eller öppning med fjärrkontrollen inte fungerar av någon annan anledning gör man på följande sätt. Man låser upp porthandtaget med garagenyckeln och vrider handtaget åt ena sidan. Genom vajersystemet kopplas då motorn ur och garaget kan öppnas och stängas manuellt. Återställning av motorn sker på samma sätt som ovan beskrivits sist i avsnitt 5 ovan.