

Garage och parkeringsplatser

Det finns 120 garageplatser som tillhör samfälligheten. Varje fastighetsägare får disponera en garageplats. Föreningen disponerar garageplats nr 2 och 106 som föreningsförråd. Under vintertid kan garagen värmas till c:a +5 grader med värmebläktar. Sedan några år tillbaka är bläktarna dock avstängda då de på ålder förbrukar orimligt mycket energi i relation till den ringa uppvärmningseffekt de ger.

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

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

1. Allmänt

* Varje fastighet tilldelas ett bestämt garage som parkeringsplats för fastighetsägarens bil eller annat fordon. Om fastighetsägaren saknar bil och därför inte har behov av sitt garage kan det med styrelsens godkännande få upplåtas till annan boende inom Nocken. Fastighetsägaren får inte välja att parkera egen bil på parkeringsplats för att upplåta sin garageplats till annan boende inom Nocken. Bilar ska i första hand ställas i garagen eftersom samfälligheten har ont om parkeringsplatser. Garagen får inte användas som extra förråd. Vid ägarbyte av den fastighet som garaget ursprungligen tilldelades, ska garaget återlämnas senast 10 dagar innan fastigheten byter ägare.

* Garaget får inte förses med fast inredning som dels minskar utrymmet så att fordon och annat inte får tillräcklig plats, dels kräver tidsödande och kostsam demontering och borttransport av inredningen. Om så ändå sker åligger det vederbörande fastighetsägare att på egen bekostnad demontera och borttransportera inredningen och återställa garaget i ursprungligt skick.

* Det är *inte* tillåtet att ansluta motor- eller kupévärmare eller laddningsutrustning för elbil till eluttaget – dels av säkerhetsskäl, dels därför att elsystemet inte är dimensionerat för detta, vilket innebär risk för överbelastningar som kan orsaka brand.

* Efter snöfall får parkering framför garagen inte ske, eftersom snöröjningen då hindras.

* Parkeringen får inte användas som uppställningsplats för SKROTBILAR.

2. Inför och under vintern

* Under den kalla årstiden, bör garagedörren hållas öppen under så kort tid som möjligt. Kontrollera också att dörren går i lås, så att inget onödigt värmeläckage uppstår. Detta är viktigt också från stöldskyddssynpunkt. Grannen kanske inte blir så glad, om han får sin bil

länsad eller rent av stulen, om du inte låst din garagedörr.

* Det är inte tillåtet att använda elektriska motor- eller kupévärmare. (Elsystemet är inte dimensionerat för det.)

* 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.

3. Tillåten förvaring i garagen

Förvaring av åtskilligt brännbart material innebär en ökad brandrisk och en ökad skadeståndbelastning

(= 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 underlag 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 (till vanligt bilbatteri, inte laddare till elbil), dammsugare, verktygsutrustning samt säker och fylld reservtank i bilen. Extra och fyllda bensindunkar, som inte förvaras i bilen, är absolut förbjudet.
- * Cyklar med tillbehör.
- * Vinterutrustning som pulkor, skidor, hockeyutrustningar o liknande.
- * Trädgårdsmöbler under vintersäsongen.
- * Snöröjnings- och trädgårdsredskap (d v s skyfflar, spadar, krattor o liknande).
- * 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

Flik 10.1

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.

4. Äganderätt till och ansvar för fjärrstyrda portöppnarutrustningar

Garageportexperten 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 respektive 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

Flik 10.1

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 överlåtas 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 överläts 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. För att undvika oklarheter är det bäst att teckna en överenskommelse enligt ovanstående förslag.

Gäller de garage som inte under 2018 försetts med kompletterande låsningsutrustning

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 går porten upp igen.

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.
- * Dra 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 avhjälpt.
- * När felet är avhjälpt 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 Energi 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 Järfälla, 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 en behörig elinstallatör för att få elanslutningen bortkopplad. Behöver du rådgivning kontakta styrelsen.

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.

Ska 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.

Vi kommer, när det kan bli aktuellt, att meddela när det kan bli och vad ni kan behöva göra inför denna.

Uppstår något driftproblem med automatiken i ett enskilt garage tar garagenyttjaren själv kontakt med Garageportexperten Järfälla, tel 08-10 13 15.

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

Gäller de garage som under 2018 försetts med kompletterande låsningsutrustning

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

1. Kompletterande utrustning har installerats ett antal garage

Under första halvåret 2018 utsattes några garage med portautomatik för inbrottsförsök och ett par garage för genomförda inbrott. De 70 medlemmar, som har portautomatik installerad i sina garage (installerades år 2008 i anslutning till att alla 120 garageportar i området byttes ut), erbjöds att på egen bekostnad låta installera en kompletterande låsningsutrustning. Denna utrustning skulle avsevärt försvåra inbrottsförsök. Ett 20-tal medlemmar accepterade erbjudandet och under hösten 2018 skedde installationen av de kompletterande säkerhetsutrustningarna.

Den kompletterande utrustningen förhindrar att man manuellt kan frikoppla portöppnarmotorn utifrån och därmed öppna porten manuellt. Utrustningen består av ett par mindre mekaniska detaljer och smala vajrar som innebär att porten låses nedtill med låskolvar (på motsvarande sätt som portar utan portöppnarutrustning). Utrustningen installerades på portens insida och vajrarna förbands med handtaget på portens nedre del. När handtaget är låst kan porten inte öppnas manuellt, öppnarmotorn ”bromsar” som den gör när den inte är frikopplad och de särskilda låskolvorna gör att porten inte går att öppna. Låser man upp handtaget och vrider på det frikopplas motorn genom vajrarna och porten går att lyfta upp manuellt. Öppning och stängning av porten sker dock med fjärrkontrollen precis som tidigare trots att handtaget är låst. Det lilla låset med den manuella frikopplingslinan togs bort och hålet fylldes igen med en kraftig bult.

Den här anordningen försvårar avsevärt försök att öppna eftersom man utifrån inte kan komma åt motorfrikopplingen. Vid elavbrott i garagelängan kan garagenyttjaren med garagenyckeln låsa upp, vrider på handtaget varvid låskolvorna dras ut och motorn frikopplas så att porten lätt kan öppnas manuellt.

För övrigt fungerar portautomatiken i huvudsak som i de garage som inte har fått den kompletterande säkerhetsutrustningen installerad.

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. 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 går porten upp igen.

4. 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 garagenyckeln i låshandtaget längst ner på porten. Vrid nyckeln ett kvarts varv tills det tar emot.
- * Låskolvorna dras ut och öppnarmotorn frikopplas.
- * Öppna porten genom att lyfta den i handtaget.
- * 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 avhjälpt.
- * När felet är avhjälpt och automatiken skall tas i bruk igen, stäng porten manuellt och se till att den sluter till tätt. Portautomatiken skall därmed återställas automatiskt så att man kan använda fjärrkontrollen igen för öppning och låsning. Skulle detta inte fungera kan man återställa genom att dra i det röda handtaget på motorn. OBS! Vid de första 2-3 öppningarna/stängningarna efter återställande kan porten röra sig litet långsamt men det är inget fel.

5. 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 Energi 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 Järfälla, tel 08-10 13 15, begär Service.

6. 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 behörig elinstallatör för att få elanslutningen bortkopplad. Behöver du rådgivning kontakta styrelsen. 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 ar portautomatik. Vi kommer, när det kan bli aktuellt, att meddela när det kan bli och vad ni kan behöva göra inför denna. Uppstår något driftproblem med automatiken i ett enskilt garage tar garagenyttjaren själv kontakt med Garageportexperten Järfälla, tel 08-10 13 15.

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