

Välkommen till HS Nybergs samfällighetsförening



Foto: Lantmäteriet

Oavsett om du är nyinflyttad eller har bott här en längre tid, finns det några saker som är bra att känna till. Syftet med den här skriften är att ge information om samfälligheten och hur den fungerar men också att ge tips rörande den egna fastigheten som medlemmarna delat med sig av. Tanken är att det skall vara ett levande dokument som hålls aktuellt av föreningens sekreterare och senaste uppdateringen framgår av versionsdatum. Du söker den information du är intresserad av genom att använda sökfunktionen i pdf-dokumentet.

Uppdaterad 2026-01-20

Innehållsförteckning

Avgifter
Bilparkering
Bredband
Cykelparkering
Den egna fastigheten
 El
 Läckande WC
 Målning (färg)
 Ritningar
 Radiatorer
 Staket
 Takfläkt
 Tomtmark
 Vattenavrinning
 Vattenläckage
 Vattenförbrukning
 Växtlighet
Elbilar
Garage
Gemensamhetsanläggningen
Gräsklippning
Gästparkering (se Bilparkering)
Gårdsstäd
Hemsidan
Information (se Hemsidan)
Källsortering (se Sophämtning)
Norra Skogen – historia
Redskap
Samfälligheten
Snöröjning/sandning
Sophämtning
Styrelsen (se Samfälligheten)
TV-nätet
Underhåll och skötsel (se Gemensamhetsanläggningen)
Undercentralen
Värme
Översvämning

Avgifter

För att kunna sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningen tas en och samma avgift ut av samtliga fastigheter. Den årliga avgiften täcker källsortering, sophantering, snöröjning, gemensamhetsel, kabel-TV samt gemensamhetsanläggningens underhållsfond och är för närvarande 9000:- och betalas i tre delar. Till detta kommer kostnaden för den egna fastighetens vattenförbrukning vilket samordnas av kassören (se Vattenförbrukning). Avgiften bestäms på föreningsstämman.

Bilparkering

Till samfälligheten hör 10 st parkeringsplatser. Dessa är i första hand avsedda för gäster/besökare men om plats finns så är de tillgängliga för tillfällig parkering för boende. Egna bilar bör ställas in i garaget efter dagens slut. Parkering av fordon är inte tillåten på gräsmattor, gång/cykelstråk, etc. då de enligt brandskyddsmyndigheten är klassade som brandgator. Det är såklart tillåtet att köra in i området för i- och urlastning av tyngre/skrymmande gods. Tänk också på att meddela varuleveranser att inte köra in annat om det är nödvändigt.

Bredband

De flesta fastigheter i samfälligheten är anslutna till ett fiberbaserat bredbandsnät. Nätägare är GlobalConnect och tjänsteleverantör kan man välja från GlobalConnects lista. Bredbandsnätet tillhör inte gemensamhetsanläggningen så samfälligheten har ingenting med bredbandsnätet att göra utan får man problem med sin uppkoppling pratar man i första hand med sin tjänsteleverantör och i andra hand med GlobalConnect. Om någon av ägarna till de fastigheter som nu inte är anslutna till nätet önskar ansluta sig så tar man upp det med GlobalConnect.

Cykelparkering

Genom åren har man flera gånger väckt frågan om en plats för cykelparkering inom området och varje gång har man kommit fram till att det tyvärr inte finns någon lämplig plats och att man tvingas lösa detta behov inom den egna fastighetens yta.

Den egna fastigheten

Den egna fastigheten ingår ju inte i samfälligheten utan den sköter man själv, precis som vilken egen fastighet som helst. Som ny ägare kan det vara många saker rörande radhuset som man har frågor kring och man kan oftast få tips och råd av grannarna. Här kommer några tips som kan vara nyttiga:

El

Utanför källardörren sitter ett elskåp med 3 st säkringar à 16 Ampere. Om en större del av fastigheten har drabbats av ett elavbrott är det mer sannolikt att någon av dessa har löst ut än de automatsäkringar som sitter inne. Automatsäkringarna är på 10A (utom för spis och en del bastuaggregat). En 10A säkring tål teoretiskt en maximal belastning på 2,3 kW, (10A*230V), innan den löser ut vilket är viktigt att känna till för den som exempelvis vill ladda sin elbil från ett vanligt eluttag och/eller har många effektkrävande apparater anslutna till samma fas.

Läckande WC

Ett vanligt problem för dem med lite äldre WC är rinnande toalett. Oftast är det packningen i påfyllningsmekanismen som har tjänat ut vilken lätt kan bytas, exakt hur det görs varierar mellan fabrikat och årsmodell så det är bäst att Googla för rätt information. Ett problem brukar vara att nålventilen till avstängningen av inkommande vatten sitter fast vilket kan avhjälpas med att spruta på WD-40 eller CRC 5-56 på gängorna och låta verka en stund.

Målning (färg)

Fasadernas panel är målade med falu röd slamfärg medan övriga ytor är målade med vattenbaserad akrylat. Ytterdörrarna var ursprungligen alla i blå lasyrfärg och en kulör som använts vid ommålning är Rättviksblå, en annan är Beckers Blåbär.

Ritningar

Ritningar till alla fastigheter (inklusive dragning av el, TV, VVS och ventilation) samt för gemensamhetsanläggningen finns för alla att ladda ner från medlemmarnas hemsida (se Hemsidan).

Radiatorer

Om termostatventilen i elementet kärvar kan reglerdonet skruvas loss och piggen som sitter innanför smörjas med en tunn olja, sitter den fast kan man behöva lirka loss den (försiktigt rucka på den sidvis och trycka in men inte dra ut den). Om ett porlande ljud hörs från elementen behöver de luftas vilket görs med en elementnyckel, 5,5 mm fyrkantsfäste. Om man behöver lufta många element eller på annat sätt tappat ut mycket vätska från radiatorerna så behöver kanske expansionskärlet i undercentralen fyllas på! Kontakta i detta fall någon i styrelsen för kontroll av vätskenivån.

Staket

Staket som står på den egna tomten ägs och underhålls av varje fastighetsägare. En harmonisering av staket som vetter mot samfälligheten eller kommunens mark eftersträvas. Om du är osäker så hör med någon i styrelsen.

Takfläkt

Takfläkten är dels en frånluftsfläkt som reglerar ventilationen av huset och dels kopplad till imkanalen och därmed tar bort os från matlagning. Genom åren har fastighetsägare bytt typ av fläkt och spiskåpor så det finns många olika fabrikat i området. Det kan vara rekommendabelt att då och då låta en firma göra rent ventilationssystemet, inklusive fläkt. Tidsspannet kan variera från 5 år och uppåt.

Tomtmark

Till varje fastighet hör en mindre bit tomt som gränsar mot samfälligheten, grannen, kommunens parkmark eller kommunens gatumark. Exakt var gränserna går ses av avstyckningsritningen som finns som bilaga till beskrivningen av gemensamhetsanläggningen vilken återfinns på medlemmarnas hemsida.

Vattenavrinning

I källarnedgången finns det en brunn vars utlopp går till tvättthon i tvättstugan. Det är viktigt att gallret hålls rent från löv och skräp annars kan det bli stopp med risk för översvämning som följd. Ett finmaskigt nät kan med fördel sättas under gallret för att minska risken för stopp längre in. För att minska risken för stopp i regnvattenledningarna, rekommenderas att lövavskiljare monteras på stuprören.

Vattenläckage

Några få fastigheter har drabbats av vattenläckage på inkommande vattenledningar och enstaka fall av genomrostad spillvattenledning har noterats men inget generellt problem med vattenläckage har ännu noterats. Spillvattenledningarna är i huvudsak av plast vilka skall ha mycket lång hållbarhet, vissa ledningar är i gjutjärn och de som nyligen (2022) bytts var i väldigt gott skick. Det kan vara bra att motionera avstängningsventiler (dvs stänga och öppna ventilen några gånger) för inkommande vatten med jämna mellanrum för att förhindra att de sitter fast den dag man behöver stänga av vattnet pga läcka eller renovering. Behöver man stänga av huvudkranen för området måste man kontakta någon i styrelsen för tillgång till undercentralen.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen läses av i januari. Kassören skickar ut ett underlag för beräkning som du fyller i och skickar tillbaka. Betalning av förbrukning samt fast avgift sker en tid efter vilket meddelas av kassören. I tvättstugan sitter det en blå mätare för kallvatten, samt en röd för varmvatten.

Växtlighet

Växtlighet som vetter ut mot allmänna genomfarter behöver hållas efter så att brevbärare, fordon, mm kan passera utan att hindras

Elbilar

Samfällighetens styrelse har under lång tid diskuterat planer för hur man skall kunna ladda elbilar inom samfälligheten. För att detta skall kunna vara möjligt för samtliga boende krävs, att elnätet uppgraderas för att klara av laddning av elbilar för alla som så önskar, att individuell mätning och debitering av elförbrukning kan göras samt att anläggningsbeslutet utökas till att omfatta denna verksamhet.

Garage

Till fastigheten hör rätten att disponera en bilupställningsplats i garagelänga. Där ingår det även ett 230-voltsuttag för motorvärmare samt en armatur. Lämplig inkopplingstid för motorvärmare är ca 2 timmar åt gången, använd timer. Observera att laddning av elbilar inte är tillåtet då ledningsnätet inte är dimensionerat för detta. Se även till att hålla garageporten låst för att försvåra stöld ur längorna. Om handtaget glappar kan det dras åt med en 2,5 mm insexnyckel. Garagelängorna är försäkrade i samfälligheten, men ej dess innehåll så tänk på att inte förvara något annat material där. Brandförsvaret tillåter inte att något lättantändligt material förvaras i garagen. Ej heller extra elinstallationer. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret att se till att brandbesiktning genomförs och dokumenteras.

Gemensamhetsanläggningen

Beskrivningen av vår gemensamhetsanläggning, Flogsta GA:4, finns under fliken "Viktiga dokument" på medlemmarnas hemsida. Denna är central och definierar vad samfälligheten omfattar och därmed föreningens verksamhetsområde. Deltagande fastigheter är de 23 styckningslotter som definieras i aktbilaga 2. Fastigheterna ansvarar tillsammans för anläggningens drift. Underhåll och skötsel av gemensamhetsanläggningen sker dels genom fastighetsägarnas eget arbete och dels genom entreprenörer. Det mer långsiktiga underhållet beskrivs i en underhållsplan och medel för detta reserveras i en underhållsbudget vid varje årsmöte.

Gräsklippning

Vi har funnit att gräsklippning i egen regi blir bättre och billigare än att lägga ut denna på entreprenad. Detta fungerar utmärkt i och med att vi inköpt en smidig elklippare som är enkel att handha. Varje år upprättas en lista med frivilliga och vilken vecka man kan klippa. Hör med någon i styrelsen om du är intresserad av att bidra med din hjälp!

Gästparkering (se Bilparkering)

I och med att gästparkeringen är till för våra gäster så är det helt OK att, utifall gästerna saknar plats för sin bil, be grannar som har sin bil ute att ställa in den i garaget!

Gårdsstäd

I slutet av april och oktober brukar en större städning av de gemensamma ytorna äga rum. Anslag sätts på soprumsdörrarna vad som behöver göras vid respektive tillfälle. I samband med dessa håller styrelsen med korvgrillning och förfriskningar. Två mindre träffar brukar också ske i början av juni samt i slutet av augusti för att hålla växtlighet, mm i schack.

Hemsidan

Samfälligheten har valt att lägga upp all information elektroniskt på en hemsida på Villaägarnas server (www.villaagarna.se). Inloggningsuppgifter och anvisningar för inloggning fås av föreningens sekreterare. På hemsidan finns samtliga protokoll från föreningens start 1981 och framåt samt ritningar och annan viktig information. Här kan man följa hantering och beslut rörande olika frågor under föreningens tid.

Information (se Hemsidan)

Eftersom reglerna för hantering av personuppgifter har skärpts så har vi valt att lägga all information som kan innehålla personuppgifter på hemsidan och medlemmarna når den genom personlig inloggning. I stället sänder sekreteraren ett informationsmail med generell information efter varje styrelsemöte till varje medlem.

För att underlätta information mellan medlemmarna så finns en aktuell maillista på medlemmarnas hemsida. Intern spridning av sin mailadress har godkänts av alla som är listade och man anmäler ändrad mailadress eller om man inte längre vill vara med på listan till sekreteraren som då uppdaterar den.

Norra Skogen – historia

Norra skogen definierades 1978 i förslag till stadsplan som den del av Flogstaområdet som avgränsas av Flogstavägen och cykelvägen förbi telehuset å ena sidan och förbi Ekeby hus å andra sidan, dvs

kvarteret HS Nyberg, kvarteret Annerstedt och parkområdet i anslutning till dessa. Här fick HSB Uppsala rätten att bygga ett område med flerfamiljshus (Annerstedt) samt ett område med radhusbebyggelse. Radhusen skulle erbjudas de som stod i Uppsala Kommuns småhuskö. De 23 radhusen uppfördes i huvudsak under 1980 av Skånska Cementgjuteriet (nuvarande Skanska) och inflyttning skedde december 1980 till januari 1981. Husen var ganska stora och med hög standard varför priserna kom att bli, för den tiden, lite väl höga. Nu är vi som bor här nog ganska nöjda med de väl tilltagna ytorna och biutrymmena. Området kännetecknas av en bra mix av pensionärer (många som bott här sedan starten), medelålders och barnfamiljer. Dokument och bilder från samfällighetens första år finns på medlemmarnas hemsida under fliken "Historia".

Kvarteret har fått sitt namn från professor Henrik Samuel Nyberg en mycket framstående filolog, religionshistoriker och orientalist och ledamot av Svenska Akademien som gick bort 1974.

Redskap

Föreningen har köpt in trädgårdsredskap för skötsel av samfällighetens ytor. Dessa förvaras i huvudsak i nedre soprummet. Det är tillåtet att använda de manuella redskapen för skötsel av den egna fastigheten, givetvis skall de lämnas tillbaka hela och rena. Skulle ett redskap gå sönder så berätta det för någon i styrelsen så vi kan laga eller ersätta redskapet.

Samfälligheten

En samfällighetsförening skiljer sig mycket från en vanlig ideell förening. Detta beror på att ändamålet med en samfällighetsförening är väldigt smalt och preciserat till att förvalta den gemensamhetsanläggning som definieras i anläggningsbeslutet. Stadgarna för en samfällighet måste följa en viss mall och de nuvarande stadgarna finns på medlemmarnas hemsida. Enligt lagen om samfälligheter får en samfällighetsförening inte driva verksamhet som är främmande för ändamålet. En annan skillnad mot en vanlig förening är att medlemskap i en samfällighetsförening är unikt kopplat till ägarskap av fastigheter som har nytta av gemensamhetsanläggningen (har man det, vilket vi har, så kan man således inte gå ur föreningen). Ägarskap framgår av Lantmäteriets fastighetsregister vilket också används som debiteringslängd för avgifter. En tredje skillnad är att samfälligheten har rätt att göra de uttaxeringar från deltagande fastighetsägare som krävs för att förvalta gemensamhetsanläggningen. Detta medför att reglerna för vad man får och inte får göra inom ramen för en samfällighetsförening är strikt reglerade, vilket några nog tycker är bra medan andra kan tycka att det är lite trist.

Om man är intresserad av att driva en gemensam fråga som ligger utanför förvaltning av gemensamhetsanläggningen så kan man med fördel bilda en särskild grupp för detta. Ett sådant exempel är Grannsamverkan mot brott där ungefär hälften av de boende är med.

Snöröjning/sandning

Vi har lagt ut snöröjning och sandning/sandupptag på entreprenad. Styrelsen har sett ut vilka ytor som kan användas till snöupplag. Vid vilken snömängd som snöröjning skall påbörjas görs upp med entreprenören och även var de kan lägga upp snön för att ge minsta möjliga påverkan på fastigheter och trivsel. Har du synpunkter på snöröjningen så kontakta föreningens ordförande som ansvarar för alla kontakter med entreprenören.

Sophämtning och källsortering

I det övre soprummet finns:

- 1 kärl för restavfall (tömning tisdagar)
- 2 kärl för matavfall (tömning tisdagar)
- 1 kärl för plastförpackningar (tömning varannan tisdag)
- 1 kärl för pappersförpackning och wellpapp (tömning onsdagar)
- 1 kärl för tidningar (tömning varannan onsdag)

Nedre soprummet:

- 1 kärl för restavfall (tömning tisdagar)
- 1 kärl för matavfall (tömning tisdagar)
- 1 kärl för metallförpackningar (tömning varannan tisdag)
- 1 kärl för ofärgat glas (tömning varannan tisdag)
- 1 kärl för färgat glas (tömning varannan tisdag)

Styrelsen (se Samfälligheten)

Styrelsen består av ideellt arbetande grannar och med tanke på hur många funktionärer som behövs till samfälligheten så inses att alla medlemmar i området regelbundet behöver bidra med sin tid. Det exemplifieras av den lista över funktionärer i föreningen sedan 1981 som finns på medlemmarnas hemsida. Arbetet i styrelsen och de olika roller med ansvar och befogenheter är definierat i en arbetsbeskrivning som är till hjälp för nya och gamla ledamöter.

TV-nätet

I gemensamhetsanläggningen ingår ett kabel-TV-nät som samfälligheten äger. Samfälligheten abonnerar för tillfället på ComHem's basutbud i digital form vilket tillhandahålls alla fastigheter.

Underhåll och skötsel (se Gemensamhetsanläggningen)

En del av underhållet och skötseln köps in av entreprenörer men för att hålla avgiften så låg som möjligt bidrager medlemmarna med sin egen tid. Detta är främst på städdagarna men även vid särskilda underhållsinsatser. Särskilda underhållsinsatser utförs enligt underhållsplanen som uppdateras vid varje årsstämma. För att underlätta en mer kontinuerlig skötsel så har styrelsen aktiverat indelningen av skötselområden knutna till olika fastigheter där närhetsprincipen gör att man både lättare ser vad som behöver åtgärdas och får en anledning att ta itu med det hela.

Undercentralen

Undercentralen är hjärtat i gemensamhetsanläggningen, här regleras värmen som går ut till alla radiatorer, trycket i radiatorledningarna, inkommande vatten, uppvärmning av varmvatten till fastigheterna, kabel-TV, elen till lyktstolpar med mera. Nyckeln finns hos föreningens ordförande och tillträde till undercentralen är, på grund av dess centrala funktion, begränsat. I undercentralen förvaras papperskopior av ritningar och sparade dokument. Här sitter också huvudvattenmätaren för områdets totala vattenförbrukning.

Värme

Alla fastigheter värms med fjärrvärme som är injusterad så att alla skall få riktigt flöde – därför är det viktigt att ingen försöker justera de ventiler som reglerar fjärrvärmen! Avläsning av värmeförbrukningen sker fjärrstyrt av Vattenfall som sänder separat räkning till varje hushåll. Det händer att temperaturen på inkommande värme är för låg och då kontaktar man Vattenfall som justerar stigtemperaturen.

Översvämning

Skyfallsliknande regn kan leda till problem med översvämning vilket några fastigheter drabbats av. Det är viktigt att man ser till att vattenavrinningen fungerar (se Vattenavrinning) samt att det vatten som kan spruta ut ur kopplingen mellan fastighetens stuprör och dagvattenledning när kommunens ledningsnät är överbelastat inte kan orsaka skada på fastigheten. Styrelsen lät under 2021-2022 spola och filma samfällighetens nät för dag- och spillvatten som därefter var i bra skick.

Referenser

SFL, Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

T. Östberg, "Samfälligheter, Handbok för samfällighetsföreningar", 12:e upplagan, Nordstedts, 2018