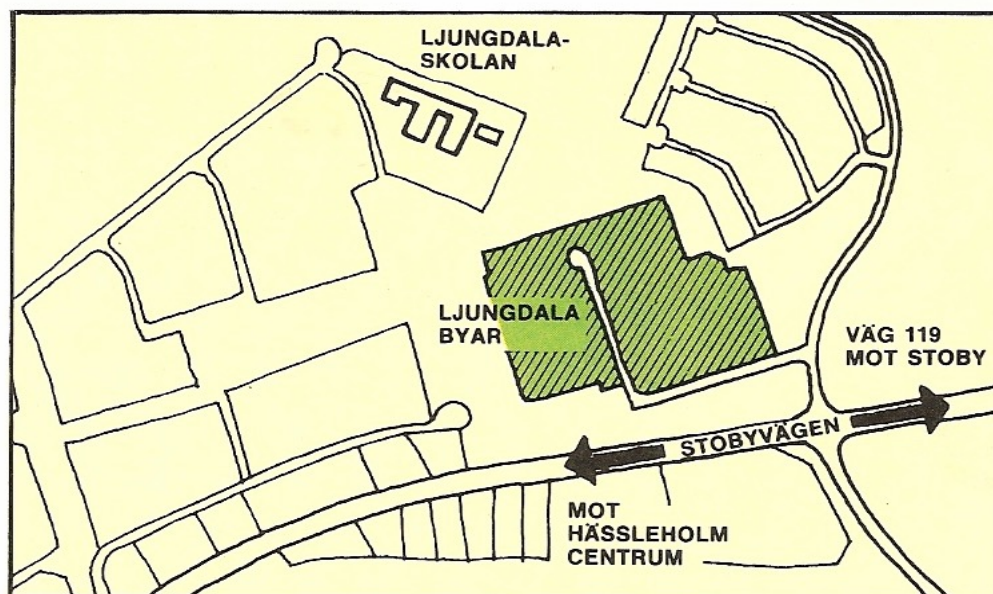


Välkommen till *Ljungdala Byar* *Samfällighetsförening*

Informationsbroschyr

Uppdaterad 2016



Ljungdala Byar är attraktivt beläget - nära strövområden och ändå på cykelavstånd från centrum. Busslinjer sörjer för goda transporter. Området med 53 hus, fördelade på fem byar, är bilfritt och barnvänligt. Garage och parkeringsplatser ligger i omedelbar närhet till respektive by. Mellan husen slingrar sig bygator som omges av träd och planteringar. Byns gemensamma ytor har bl. a. sandlådor, bordtennisbord, lekplatser med klätterställningar och gungor. Avståndet är kort till förskola, låg- och mellanstadieskola samt fritidshem. Husen värms upp genom fjärrvärme från gemensam värmecentral. Centralantenn finns för TV och Radio. Avtal är tecknat med Hässleholms kommun om fiberanslutning

1. Att äga och bo i en fastighet i vår samfällighetsförening

Att äga en fastighet i Ljungdala Byar innebär också att du automatiskt är ansluten till Ljungdala Byar Samfällighetsförening. Föreningen ansvarar för värme, vatten, avlopp, bygator, grönområden, garagebyggnader, lekplatser och TV-anläggning inom området. För detta betalas en månadsavgift till föreningen

2. Vad är en samfällighetsförening

Samfällighetsförening är en sammanslutning av delägare (medlemmar). Sådan samfällighet förvaltas enligt SLF (Lagen om förvaltning av samfälligheter). Medlemskapet är ouplösligt förenat med delägarskap i samfälligheten. Den som förvärvar en fastighet, som har del i samfälligheten blir automatiskt medlem i föreningen. På motsvarande sätt upphör medlemskapet för den som överlåter en fastighet som har del i samfälligheten.

3. Allmänt om Ljungdala Byar

Ljungdala Byar Samfällighetsförening består av 53 hus fördelade på fem husgrupper (byar), Gula, Röda, Gröna, Blå och Vita Byn inom kvarteret Venus i Hässleholms kommun. Husen, 1,5-plans med en bostadsyta på 154 m², byggdes 1974 och ligger på egna fastigheter med friköpta tomter på c:a 460 m². På varje tomt finns ett förråd på 13 m².

4. Karta över Ljungdala Byar



5. Försäkringar

Husägare försäkrar egen fastighet inklusive förrådsbyggnad inom egen fastighet. Föreningen försäkrar gemensamhetsanläggningarna inklusive garagebyggnaderna. Lös egendom i garagen omfattas normalt av husägarens hemförsäkring med undantag för stöldbegärlig egendom. Förvarade sommardäck respektive vinterdäck omfattas i regel av bilförsäkringen.

6. Sophantering

Hämtning av hushålls- och trädgårdsavfall utförs enligt Hässleholms Miljö AB, Renhållning & Fjärrvärme, "Tömningskalender". Systemet bygger på källsortering och taxan för hanteringen av soporna bygger på att varje husägare kör ut aktuellt kärl till anvisad plats för varje by. Debitering för sophantering sker direkt till fastighetsägare.

7. Värme, vatten, bygator, garage, grönområden och TV-anläggning är gemensamma och några saker till

Värme



Föreningen köper fjärrvärme från Hässleholm Miljö AB, Renhållning & Fjärrvärme. Via föreningens värmecentral och kulvertsystem distribueras sedan värme till samtliga hus. Förbrukningen mäts gemensamt i undercentralen och fördelas sedan lika mellan husen. Avgiften ingår i månadsavgiften.

Vatten



Föreningen köper vatten från Hässleholms Vatten AB. Delar av vattnet värms upp i föreningens värmecentral och via kulverten leds sedan varmt och kallt vatten till samtliga hus. Förbrukningen mäts gemensamt i värmecentralen och fördelas sedan lika mellan husen. Avgiften ingår i månadsavgiften.

Vägar



Våra bygator och parkeringar sköts av oss boende själva. Styrelsen upphandlar snöröjning och sandning av entreprenör. Inom området finns två lådor med sand där husägare kan hämta sand för halkbekämpning. Bygatorna är "gångfartsområde" och körbanan endast för nödvändiga behöriga transporter.

Grönområden



Våra grönområden sköts av oss boende själva. Varje fastighet hör till ett särskilt skötselområde som är uppdelat byvis. Föreningen har två gemensamma städdagar per år, en på våren och en på hösten. Vid dessa tillfällen hyr föreningen en container för trädgårdsavfall. Containern ställs upp på gräsmattan mellan Gula och Röda Byns parkeringar.

Garage



Varje fastighet disponerar en garageplats. Garagen är avsedda som bil uppställningsplats. Varje garage har tillgång till eluttag dit motorvärmare med timer kan kopplas.

Biltvätt



Vid Blå Byns parkering finns en spolplatta för biltvätt. Av miljöskäl får inte biltvätt utföras på bygator eller tomtmark på sådant sätt att tvättvattnet rinner ner i gatubrunn (Miljöbalken och Miljökontoret, Hässleholms kommun).

Lekplatser



Två lekplatser med lekredskap finns i området samt sandlådor inom varje by. Lekplatser och sandlådor är liksom våra grönområden en del av det vi själva sköter och underhåller.

El



El för bygatornas stolpbelysningar, värmecentralen och garagen ligger i föreningens ansvar. Egen hushållsel ansvarar respektive fastighetsägare för.

TV-nät



I föreningens TV-nät ingår ett basutbud med TV-kanaler som ingår i månadsavgiften. Självklart går det att utöka detta utbud för enskilda fastigheter genom att välja t ex ett BOXER abonnemang som betalas direkt till BOXER. Radio- och TV-avgiften till Radiotjänst betalas av respektive fastighetsägare.

Basutbud:

TV1, TV2, TV4, TV6, Kunskapskanalen, och svtB/svt24.

Radio: Förstärkare finns för FM-bandet 87,5 – 108 MHz.

Grannsamverkan



Föreningen deltar i Grannsamverkan. Grannsamverkan är ett samarbete mellan de boende, polisen och försäkringsbolagen. Syftet med Grannsamverkan är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och trivseln i området.

8. Så här sköts det gemensamma

Årsstämma

Årsstämman genomförs under september månad varje år. Motioner som ska behandlas på föreningsstämman ska vara styrelsen tillhanda senast den 15 augusti.

Val av styrelse

En styrelse väljs varje år på föreningens årsstämma för att förvalta det gemensamma.

Styrelsen

Styrelsen består av 5 personer, ordförande och fyra ledamöter samt 2 suppleanter. Enligt föreningens praxis ska det finnas en ledamot i styrelsen från varje by. Föreningen anlitar en redovisningsbyrå för bokföring.

Protokoll

Protokoll från föreningsstämma delas ut i medlemmarnas brevlådor medan protokoll från styrelsemöten lämnas på cirkulation inom varje by.

Månadsavgift

Varje fastighet betalar en månadsavgift till samfälligheten för att täcka samfälliga kostnader enligt av stämman fastställd budget. Månadsavgiften betalas i förskott och inbetalningskort utdelas i medlemmarnas brevlådor. Månadsavgiften omfattar kostnader för värme, vatten, gemensam el, underhåll av gemensamma anläggningar, TV-distribution, förvaltning och avsättning till gemensam underhålls- och förnyelsefond. Förbrukning av värme, varm- och kallvatten mäts gemensamt i värmecentralen och fördelas sedan lika mellan husen.

Underhålls- och Förnyelsefond

Avsättning till lagstadgad underhålls- och förnyelseplan beslutas årligen på ordinarie föreningsstämma. Avsättning till fonden ingår i månadsavgiften.

Värmecentral

En person är utsedd till att sköta tillsynen av värmecentralen och TV-anläggningen.

Maskiner

En person är utsedd att sköta tillsynen av föreningens traktorgräsklippare och övriga maskiner.

Maskin och stege för utlåning till medlemmar

Häcksax, Grästrimmer och Stegar: en 2 x 4,5 m och underhållsstege för tak 2 x 3 m, förvaras i traktorgaraget. Högtrycksspruta och stege 2 x 2,5 m samt trappstege 1,8 m förvaras i värmecentralen. Lån noteras med namn och husnummer på anslag. Nyckel lånas av styrelsemedlem.

Felanmälan

Felanmälan avseende gemensamma anläggningar och maskiner görs till styrelsen eller till den som har tillsynsansvaret för berörd anläggning/maskin.

9. Så här fungerar värmen och vattnet

Uppvärmningen av våra hus och varmvattnet sker via föreningens värmecentral och kulvertsystem, som får värmen från Hässleholms värmeverk.

Värme och varmvatten

Från föreningens värmecentral regleras och distribueras värme och varmvatten via kulvert som är förlagd i mark och kryputrymme under varje hus. Föreningen ansvarar för värmecentral och kulvert. Föreningens överlämningspunkt till husägare är vid kulvertens T-kopplingar i husgrunden. Föreningen äger T-kopplingarna.

Avstängningsventiler för värme är placerade i husgrunden för varje hus och för varmvatten dels i klädkammaren på första våning, dels under diskbänken alternativt i husgrunden för varje hus. Vid byte av dessa ventiler sker avstängning i värmecentralen. Innan sådan avstängning utförs skall samråd ske med den som har tillsynen av värmecentralen och berörda grannar informeras. Vid återställande av värmesystemet ska samtliga element luftas. All installation inom huset ansvarar respektive husägare för.

Allt arbete som kan innebära tömning av egna värmeledningar och/eller element ska meddelas till den som har tillsynen av värmecentralen. Rapport ska även lämnas om man luftat elementen, detta för att värmecentralsansvarig ska kunna göra en bedömning om läckage uppstått i anläggningen.

Värmen kan regleras inom varje hus till individuell komfort via termostaten på elementen. Ventilen på elementen kan behöva motioners, detta görs genom att termostaten på elementet demonteras och den synliga ”tappen” därefter motioneras fram och åter.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Föreningen äger ledningsnätet för vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten inom Ljungdala Byar. Dagvattensystemet med sina brunnar samlar upp regnvatten från asfaltytor, stuprännor och dräneringsvatten. Föreningens överlämningspunkt för vatten till husägare är vid T-kopplingarna i husgrunden. Föreningen äger T-kopplingarna. Föreningens överlämningspunkt för spillvatten och dagvatten till husägare är vid husägarens tomtgräns mot bygatan.

Avstängningsventiler för vatten är placerade dels i klädkammaren på första våning, dels under diskbänken alternativt i husgrunden för varje hus. Vid byte av dessa ventiler sker avstängning i värmecentralen. Innan sådan avstängning skall samråd ske med den som har tillsynen av värmecentralen och berörda grannar informeras. Inom varje fastighet finns två inspektionsbrunnar (rensbrunnar), en för avloppsledning och en för dagvattenledning. Varje husägare ansvarar för att brunnsslocken är åtkomliga.

10. Övergripande teknisk beskrivning av ditt hus

Enligt Ernström Modulent AB byggnadsbeskrivning.

Grundläggning

Grunden består av balkar och plintar av betong och utförd som krypgrund. Kryputrymmet möjliggör inspektion av kulvert och anslutna rör för värme och vatten.

Bottenbjälklag

Träbjälklag med golvbjälkar c/c 600 mm, 12 mm asfaltboard, 220 mm mineralull 0,5 m längs yttervägg, övrigt 150 mm mineralull och 22 mm spontad spånskiva.

Yttervägar BV

Väggarna är beklädda med 120 mm tegel, asfaltboard, regler c/c 600 mm, 120 mm mineralull (95+30) och 13 mm gipsskiva.

Ytterväggar ÖV (Gavelspetsar)

Väggarna är beklädda med lockpanel 20x95 mm, asfaltboard, regler c/c 600 mm, 120 mm mineralull och 13 mm gipsskiva.

Yttertak

Taklutning 45 grader. Beklätt med betongtakpannor. Takstolar c/c 1200 mm, 170 mm mineralull, 13 mm gipsskiva och plåtbeklädda takkupor.

Mellanbjälklag

Gipsplank på gles panel, 220 mm mineralull från utsida t om 0,5 m innanför stödbenen, golvbjälkar c/c 600 mm och 22 mm spånskiva.

Innerväggar

Består på bottenplan av 13 mm gipsskiva på regler. Överplan var från börjad oinredd och har under åren inretts av respektive husägare.

Ventilation

Självdug i badrum och WC.

Inspektionslucka

Finns till kryputrymme och till vind

Förråd på egen tomt

Grund: Träsyll 35x145 mm på träplintar - tryckimpregnerat. Golv: betongplattor 300x300 mm på grusavjämning. Väggar: Träpanel 20x95 mm. Tak: Två lager papp. Oisolerat. Vissa husägare har under åren utfört ombyggnader, t ex vinterisolerat och nytt tak (plåttak).

11. Färgschema och Rabattavtal

Följande gäller för exteriör färgsättning inom Ljungdala Byar, översättning kan ske till andra färgfabrikat.

Byggnadsdel	Produkt	Kulör	Hustyp
Vindskivor	Alcro Fasadlasyr	Brunsvart 210	Samtliga
Tak och gavelutsprång	Alcro Fasadlasyr	Brunsvart 210	Samtliga
Fönster (ursprungliga)	Alcro Fasadlasyr	Brunsvart 210	Samtliga
Dörrar	Alcro Servalac H-B	By98	Gula
Dörrar	Alcro Servalac H-B	By78	Gröna
Dörrar	Alcro Servalac H-B	By43	Röda
Dörrar	Alcro Servalac H-B	S 5030-B	Blå
Dörrar	Alcro Servalac H-B	Tonad Vit	Vita
Gavlar	Alcro Stugfärg	By98	Gula
Gavlar	Alcro Stugfärg	By78	Gröna
Gavlar	Alcro Stugfärg	By43	Röda
Gavlar	Alcro Stugfärg	S 5030-B	Blå
Gavlar	Alcro Stugfärg	Tonad Vit	Vita
Plåtar	Flügger Plåtfärg	77061 Svart/halvm.	Samtliga
Garage			
Portar	Flügger Plåtfärg	Kalkvit (NCS 1950)	Samtliga

Föreningen har rabattavtal med Flüggers Färg och Stoby Målerifirma AB, vilket ger 10 – 20 % rabatt på färg, tapeter och verktyg.