

# Välkommen till

# Ljungdala Byar

# Samfällighetsförening

[www.ljungdalabyar.se](http://www.ljungdalabyar.se)

Informationsbroschyr

Uppdaterad 2023



*Ljungdala Byar* är attraktivt beläget - nära strövområden och ändå på cykelavstånd från centrum. Busslinjer sörjer för goda transporter. Ett barnvänligt området med 53 hus, fördelade på fem byar. 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.

### 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 inom området för värme, vatten, avlopp, bygator, grönområden, garagebyggnader, lekplatser och TV-anläggning. För detta betalas en månadsavgift till föreningen

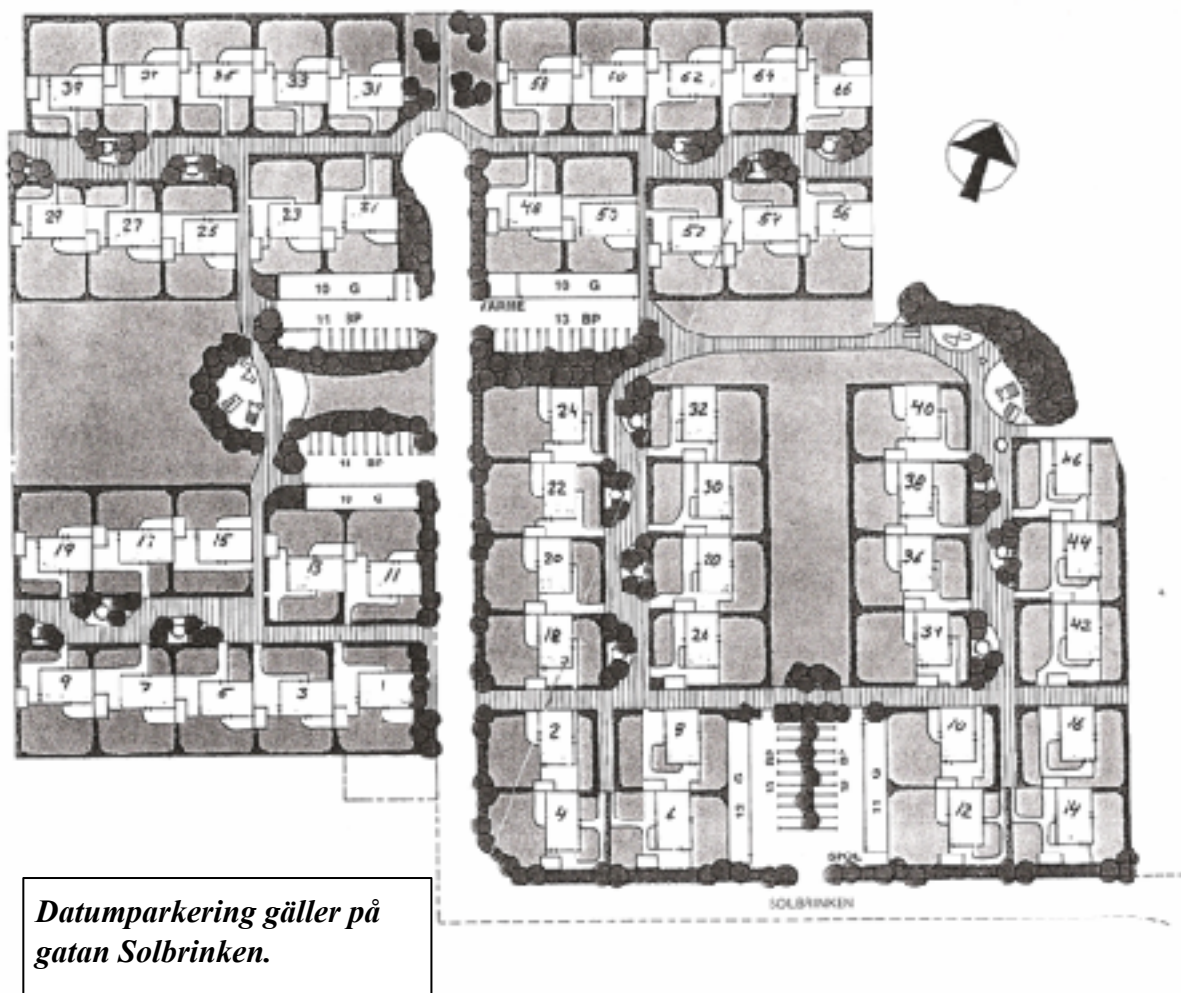
### 2. Vad är en samfällighetsförening

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 m<sup>2</sup>, byggdes 1974 och ligger på egna fastigheter med friköpta tomter på c:a 460 m<sup>2</sup>. På varje tomt finns ett förråd på 13 m<sup>2</sup>.

### 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 föreningen. Styrelsen upphandlar snöröjning och sandning av entreprenör. Det finns två lådor med sand där husägare kan hämta sand för halkbekämpning. Bygatorna är ”gångfartsområde” vilket innebär att fordon inte får köra fortare än gångfart och att parkeringsförbud gäller. Bygatorna är körbana endast för nödvändiga behöriga

#### 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 biluppställningsplats. Varje garage har tillgång till eluttag dit motorvärmare med timer kan kopplas.

### 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, Kunskapskanalen, och svtB/svt24.

## 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/oktober månad varje år. Motioner som ska behandlas på föreningsstämman ska vara styrelsen tillhanda senast den 15 augusti.

### **Val av styrelse**

En styrelse väljs varje 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 redovisningsbyrå för bokföring.

### **Protokoll**

Protokoll från föreningsstämma delas ut i medlemmarnas brevlådor medan protokoll från styrelsemöten skickas ut till alla medlemmar via mail.

### **Månadsavgift**

Varje fastighet betalar en månadsavgift till samfälligheten för att täcka samfälliga kostnader enligt av stämman fastställd budget. Månadsavgiften betalas i förskott. 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 till två personer är utsedda till att sköta tillsynen av värmecentral och TV-anläggning.

### **Maskiner**

Två personer är utsedda 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 dem 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 brunnslocken 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. Kryptrymmet 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.

### **Ytterväggar BV**

Väggarna är beklädda med 120 mm tegel, asfaltboard, regler c/c 600 mm, 120 mm mineralull 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. Krävs bygglov vid takbyte.

### **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 |
| <b>Garage</b>          |                    |                    |          |
| Portar                 | Flügger Plåtfärg   | Kalkvit (NCS 1950) | Samtliga |

Föreningen har rabattöverenskommelse med nedanstående företag. Rabatt varierar mellan 10 – 35 %, beroende av vilka produkter man köper. Gäller för färg, tapeter och verktyg. OBS! Ange er adress vid betalningen!

- Calorama
- Flügger Färg
- Stoby Målerifirma AB
- Happy homes FÄRG & Miljö