

Ljungabolets byggnadsplans samfällighetsförening 2024-03-26

Verksamhetsberättelse 2023

Innehåll

En verksamhetsberättelse är styrelsens beskrivning av verksamheten under det gångna året. Det är i huvudsak ett internt dokument, skrivet för årsmötet.

Denna verksamhetsberättelse innehåller ytterligare information och är tänkt att ge medlemmar en fördjupad bild av föreningens historik, nutid och framtid.

Dokumentet ger också husköpare (och mäklare) en mer lättillgänglig bild av föreningens skötsel och ekonomi än den som ges på www.ljungabolet.se.

Styrelse

Ordförande Ann-Sofie Widén

Kassör Gabrielle Scott

Ledamöter Stefan Ahlberg, Ernst Aberger, Bo-Göran Peterson

Suppleanter Magnus Sköldbäck, Dennis Olsson

Under året hade styrelsen 7 protokollförda sammanträden. Årsmötet hölls på dansbanan 220423. Medlemmarna hade inte lämnat in några motioner till årsmötet.

Revisorer

Björn Petersson, Jesper Lindberg, Karl-Åke Johansson (suppleant)

Valberedning

Carina Hammarstrand, Camilla Ahlberg

Medlemmar

Under året bytte 2 fastigheter ägare. De flesta fastigheter i föreningen är byggda som fritidshus men många har byggts om och idag används 36 fastigheter för permanent boende.

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 visade ett överskott vilket avvek mot av stämman beslutad budget där ett mindre överskott var målet. 2022 visade föreningen underskott och det har genom årets överskott återhämtats. Skillnaden förklaras också av att planerade arbeten och underhåll inte har behövt genomföras eller flyttas till 2024. Samfälligheter blev momspliktiga under 2022 vilket också påverkat oss. Styrelsen utreder om föreningen ska återgå till momsfri verksamhet och även om begäran av omprövning av 2022 och 2023 ska göras utifrån de domar som kommit nu under 2024.

Verksamhet

Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningar för:

a) vägar och gemensam mark – GA:1

b) dricksvattenanläggning – GA:2

I föreningen är 85 fastigheter anslutna till dricksvattenanläggningen samt 87 fastigheter till vägarna.

I föreningen ingår även äganderätten till fastigheten Ljungabolet 1:10 som omfattar 12 hektar skogsmark. I fastigheten ingår fiskerätt i Västersjön och därför hör till alla stugor ett fiskerättsbevis som kan användas av de boende.

Utsedd styrelse skall förvalta och sköta berörda anläggningar enligt lagen 1973:1150 om förvaltning av samfälligheter.

Som ägare av en fastighet som har andel i en samfällighet är du automatiskt medlem i samfällighetsföreningen. Du kan inte välja att gå ur föreningen.

Medlemmarna har ett solidariskt ansvar för gemensamhetsanläggningarna och boendemiljön, även om det ytterst är styrelsen som ansvarar för ekonomin.

I Ljungabolet finns även Ljungabolets intresseförening som arbetar för att skapa trivsel, trevnad och avkopplande fritidssysselsättning för de boende. Intresseföreningen och samfällighetsföreningen har i stort sett samma medlemmar.

På samfällighetsföreningens mark har medlemmarna i intresseföreningen hjälpts åt att bygga bastu, dansbana och bryggor.

Vägar

Fakta

Vägnätet består av två asfalterade huvudgator med en total väglängd av 1200 m och av 10 grusade bostadsgator med en total väglängd av 850 m.

Samfällighetsföreningen får ett årligt kommunalt bidrag för skötseln av vägarna.

Drift och underhåll

Vägarna snöröjs och halkbekämpas på vintern och på vårkanten sopas de asfalterade vägarna.

Status

De asfalterade vägarna fick ny beläggning 2006 och de grusbelagda nytt slitlager 2020.

Asfaltvägarna är i stort sett i bra skick men på en del ställen har stenar börjat skjuta upp. På Ljungabolsvägen från anslagstavlan ner mot sjön börjar asfalten spricka upp, nerkörda hjulspår, ett fartgupp börjar ge med sig p.g.a. underminering samt något enstaka potthål har dykt upp. Harstigen och del av Vallmostigen fick ny asfaltbeläggning 2021. Grusvägarna behöver översyn för att inte potthål och rännilar ska förvärras.

Året som gått

Normalt vägunderhåll med sopning, sladdning av vägar och snöröjning har genomförts.

Framtid

Kommunens VA-plan innebär att de kommer att lägga avloppsledningar i gatorna om 5–10 år. Därför planeras inga större investeringar att genomföras innan dess.

Dricksvattenanläggning

Fakta

Anläggningen förser 85 fastigheter i området med året-runt-vatten. Distributionsnätet är uppdelat på tre delslingor.

Anläggningen består av två djupborrade brunnar där pumparna vid normal drift körs växelvis varannan vecka. Det säkrar tillgången till dricksvatten om en pump går sönder eller behöver underhåll. För att säkra vattenförsörjningen vid strömavbrott används ett bensindrivet reservaggregat.

Vattnet pumpas först till en trycklös tank där det syresätts för att binda järn och svavel och där metangas avluftas. Därefter pumpas det vidare till en trycksatt hydrofor.

Råvattnet från brunnarna innehåller lite för mycket järn och mangan och får därför passera genom sandfilter innan det distribueras ut på ledningsnätet. Några andra föroreningar finns inte i råvattnet och därför behöver inte heller några processkemikalier tillsättas.

Drift och underhåll

Den maskinella utrustningen i vattenverket kontrolleras dygnet runt av en dator som larmar med sms om något inte fungerar som det ska.

En gång per vecka utförs en manuell tillsyn i vattenverket och två gånger per år görs en större översyn där hela systemet spolas rent och funktionen på alla ingående komponenter kontrolleras.

Ledningsnätet spolas två gånger under året vid spolpunkterna som finns längst in på varje bostadsgata.

Vattenprov tas 4 gånger om året.

Status

En renovering av vattenverket startades 2011 och pågick till 2014 då det mesta hade bytts ut.

Ledningsnätet består av armerade plaströr och är från tidigt 70-tal då stugorna byggdes.

Flera åtgärder har provats de senaste åren för att få ner järnhalten till godkänd nivå men den ligger fortfarande lite för högt. Den ligger på 0,4 mg/l hos användare och 0,3 mg/l ut från vattenverket.

Livsmedelsverkets krav (SLVFS 2001:30) är en järnhalt på mindre än 0,2 mg/l hos användare och 0,1 mg/l ut från vattenverket. Kraven som Livsmedelsverket har satt på dricksvatten utgår från hälsomässiga, estetiska och tekniskt grundade kriterier. Kravet på järnhalten är satt utifrån de estetiska och tekniska kraven på lukt och färg. Hög järnhalt innebär inga hälsomässiga problem men kan göra att vittvätt blir missfärgad. Kravet på max 0,2 mg/l hos användare gäller för gemensamma anläggningar och som jämförelse är kravet på enskilda anläggningar 0,5 mg/l.

Året som gått

Under året har åtgärder gjorts för att underhålla vattenverket. Nedan beskrivs aktiviteterna kortfattat;

Tryckpumpen till luftningstanken har lagats och vattenanläggningen har återställts. Under året har några incidenter ägt rum med tryckpump och luftning, men båda är åter inkopplade den 2 mars-24.

Vattenprov har tas kontinuerligt och analyserna visar på tjänligt vatten. Analysresultaten finns tillgängliga på vår webbplats.

Framtid och Investeringar

Ängelholms kommun har sen ett antal år tillbaka diskuterat att koppla in områdena runt Västersjön på det kommunala avloppsnätet. Hösten 2014 fattade kommunstyrelsen beslutet att det bör göras inom 5–10 år.

Kommunen har uppdaterat VA-planen och kommunfullmäktige fattade i mars 2022 beslut om att fortsätta utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i Ljungabolet. Emellertid har styrelsen för samfällighetsföreningen ännu inte fått vidare besked om när och om det blir enbart avlopp eller om det även ska dras fram kommunalt dricksvatten. Styrelsen har därför en arbetsgrupp för att arbeta fram en plan för framtiden angående eventuellt kommunalt vatten/förbättring av vår vattenanläggning. I nuläget finns inga riktigt bra alternativ till den lösning som finns idag.

Så länge vi inte har några besked om hur det blir med kommunalt dricksvatten, planerar och utför vi underhållet av dricksvattenanläggningen så att den ska leverera bra dricksvatten i många år till.

Markområde

Fakta

Området består av 12 hektar med mestadels skog, varav en stor del ädellövträd, men också en mindre yta med ängsmark.

För att öka tillgängligheten har medlemmarna hjälpts åt att anlägga stigar. Stigarnas totala längd uppgår till ca 2,5 km.

Samfällighetsföreningen får ett årligt kommunalt bidrag för skötseln av grönområde.

Drift och underhåll

Slygallring sker löpande vid behov. Större gallringar utförs vart 10–20 år.

Stigarna underhålls ofta i samband med arbetsdagar på våren och hösten.

Status

Större gallringar har gjorts 2014 och 2018/2019 som delvis finansierats med bidrag från Skogsstyrelsen och Jordbruksverket.

Året som gått

Invasiva växter

Vi följer de undersökningar som görs på flera platser i Sverige och hoppas på att de kommer fram till en effektiv metod som vi kan använda.

Området vid stranden

Gångar, öppna ytor som äng, bollplan/badplats och vägrenar har slagits och klippts ett flertal gånger.

Skogsarbete

Röjning runt Badplatsen och Strandlinjen har utförts av Skogsentreprenör. Styrelsen har tagit hand om akuta vindfällan. Föryngringsarbete har utförts vid vändplanen på Rosas Stig.

Framtid

En gallring behövs inom de närmsta åren i gränsen Rosas Park/Henninggården).

Fakta

Vägsamfälligheten förvaltar de två in- och utfartsvägarna till stugområdet. De två vägarna, väg I och väg II, har en total längd av 1350 m. Även en grusväg, väg III, om 417 m ingår.

Medlemmar i Vägsamfälligheten är de 6 markägarna längs vägarna samt vår samfällighetsförening.

Vår samfällighetsförening har en andel i Vägsamfälligheten men vi betalar årsavgift för varje medlem (87 st.).

Håkan Högfeldt har varit ombud i Ljungabolets vägsamfällighet.

Året som gått

Under året har löpande underhåll med slyröjning, hyvling av grusvägen och snöröjning utförts.

Övrigt

Webbplatsen Ljungabolets webbplats är gemensam för samfällighetsföreningen och Ljungabolets intresseförening och används för att informera medlemmarna om bland annat

- Festligheter i området.
- Styrelsens arbete.
- Information inför möten.
- Föreningens historik.
- Bokning av bastu, släp och dansbana.

Städdagar

Det har varit bra uppslutning på städdagarna då framför allt området närmast sjön har snyggats till.

Ljungabolet 2024-03-31

Ann-Sofie Widén

Stefan Ahlberg

Gabrielle Scott

Ernst Aberger

Bo-Göran Petersson