

Protokoll över extra stämma med Liegatans Samfällighetsförening

Mötesdatum: 2026-03-15 kl 14:00 – ca 16:15

Plats: Nybyggeskolans aula

Närvarande: Representanter för 28 fastigheter

1. Mötets öppnande

Föreningens ordförande Frida Nordlundh öppnade mötet.

2. Godkännande av kallelse och dagordning

Förslag på att punkt 6 och 7 byter plats samt att punkt 8c och 8d också byter plats. Stämman förklarade mötet behörigt utlyst och dagordningen godkändes med de föreslagna justeringarna.

3. Val av ordförande för stämman

Till ordförande för stämman valdes Frida Nordlundh.

4. Val av sekreterare för stämman

Till sekreterare för stämman valdes Johan Persson.

5. Val av två protokolljusterare, tillika rösträknare

Till protokolljusterare tillika rösträknare valdes Mikael Larzon och Gunnar Landin.

6. Beslut om arvode till valberedningen (7)

Beslutas att ett arvode på 3 000 kr per person utgår till valberedningens ledamöter inför 2026 års ordinarie årsstämma. Beslutet med belopp gäller tills vidare.

Stämman beslutar att fjolårets valberedning även får arvodet retroaktivt.

7. Val av 2 st valberedningsledamöter (6)

Stämman konstaterar att upp till tre personer kan väljas utifrån kallelsen. Till ledamöter i valberedningen inför årsstämma 2026 valdes:

Michael Frankius, Lieg 94

Maria Gustavson, Lieg 104

Rebecca Chow Löw, Lieg 184

8. Övriga frågor

a. Uppföljning av motion 1, 2 och 4 från ordinarie föreningsstämma 2024

Gällande värme- och elförbrukning i garagelängorna: Förslag på avstängning av värmen i längorna, kostnad för elförbrukning, redovisning av el- och värmekostnad.

Det som kunnat utredas gällande garagelängorna är fjärrvärmen. Det finns mätning sedan slutet av 2024 och en medelförbrukning finns tillgänglig. Den totala kulvertförlusten för hela

föreningen under 2025 var 833 MWh. Föreningen köper in fjärrvärme från Mälarenergi, som kommer till föreningens undercentral och sedan distribueras till respektive fastighet.

Förbrukningen för 2025 i garagen var 91,8 MWh, vilket utgör 11,02 % av den totala kulvertförlusten. Då återstår 89 % som "eldas för kråkorna" i övriga distributionen av värme. Förhoppningsvis kommer kulvertbytet på Självbindaren att förbättra den siffran. Kostnaden 2025 för hela värmedistributionen var 532 839 kr.

Fjärrvärmerna, kulvertar m. m. ingår i stora gemensamhetsanläggningen Lien GA:1. Kassören har gjort en sammanställning där avskrivning på Självbindaren är 135 000 kr, Höstacken 108 000 kr och Lien 98 000 kr (Lien). Det finns lån som är fördelade utifrån vad investeringen i nya kulvertarna i marken kostat.

Kostnad för värme i kulvertar per fastighet och år på Självbindaren är ca 4 050 kr (kulvertar), Höstacken 3 930 (garage + kulvertar) och Lien 5 260 kr (garage + kulvertar). För Höstacken är kulvertförlusten mindre än Självbindaren och för Lien är kostnaden högre jämfört med Självbindaren.

En fråga är om det är själva garagen eller rören i taken på garagelängorna som behöver värme. Det blir aldrig en total rättvisa i gemensamhetsanläggningarna. Ett sätt är att ändra andelstalen i Lien GA:1 så det kvarter som kostar mest bör ha något högre andelstal och Höstacken följaktligen får något lägre.

Enligt förslag i motion bör inte Självbindaren betala för värme i garagelängorna. Samtidigt betalar Lien och Höstacken för Självbindarens kulvertar som går taken. Allt ingår i Lien GA:1. Rör som går i garagelängorna måste ägarna till alla deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen betala. Frågan är om rören behöver värme eller om det rör sig om komfortvärme i garagen. Svaret får bli både och.

Avstängning av värme i garagen kan ha påverkan på rördragningar och ger även en standard-sänkning för de boende. Frågan tas upp via motion på ordinarie stämman. Styrelsen kommer att skicka ut de siffror som finns på förbrukning av värme i garagen inför årsstämman.

Ytterligare frågor relaterat till ämnet

En fråga om halvårsavstämning av fjärrvärmerna, om det är lägre pris än för villa? För exempelvis villa i Västerås betalar man en fast avgift + aktuell förbrukning. I avräkningen som görs varje halvår tar man vad föreningen betalat till Mälarenergi och i varje fastighet finns avläsning. Om föreningen köpt exempelvis 1000 MWh men tagit betalt för 800 MWh från fastigheterna, eftersom värme försvinner i distributionssystemet. En beräkning görs i förväg och jämförs med den faktiska förbrukningen.

Man kan ifrågasätta varför komfortavtalet med Mälarenergi sades upp för några år sedan. Detta ger nu mycket administration för föreningen. Avtalet sades upp på Mälarenergis debiteringsprinciper där stora belopp fakturerades i förväg och belastade föreningens ekonomi.

Går det att göra något åt kulvertförlusterna eller vilka är de tekniska begränsningarna? I marken har kulvertarna bytts, men nu ser man över kulvertarna (rören i taken) på Självbindaren vilket är nästa steg.

Det finns eluttag och belysning i garagelängorna. Elen får endast användas för belysning, ev enstaka dammsugning och elektriska garageöppnare. Inga elslukande apparater eller elbilsaddning får förekomma i garagelängorna!

b. Uppföljning av motion 3 från ordinarie föreningsstämma 2024

Avseende sopherteringen: Förbättrad planering av sophertering, avveckling av returstationen, egna soptunnor utan straffavgifter.

Sopherteringen sköts nu från Vafab eftersom den inte omfattas av något anläggningsbeslut. Vafab skulle kontakta kassören om hur fastighetsägarna ska hantera soporna och nu finns möte inbokat i nästa vecka och det kommer förhoppningsvis ge fler konkreta svar. Containrar för förpackningssortering tas bort och sopskåpen är ett frågetecken. Vafab ville initialt att fastighetsägarna skulle gå ihop och komma med förslag på lösning av sophertering och sortering men styrelsen fick inga svar på förfrågan till medlemmarna.

Vafab måste komma med en lösning och föreningen får se vad den kan bistå med inom ramar för anläggningsbesluten.

Ytterligare frågor relaterat till ämnet

En fråga om varför containrarna för sopsortering kommer att försvinna. Så kallad fastighetsnära insamling kommer att införas 1 januari 2027 efter regeringsbeslut 2021, men den är omstridd. När de nuvarande sopskåpen infördes levererades de från Vafab. Föreningen betalade av dem i fem år. Några sopskåp är i dåligt skick. Eftersom avfallshantering inte ingår i någon gemensamhetsanläggning får inte samfällighetsföreningen lägga pengar på detta.

c. (d) Uppföljning av motion 5 från ordinarie föreningsstämma 2024

Avseende anläggande av farthinder. Farthinder placerades ut enligt stämmobeslut och har lagts ut på Självbindaren och Höstacken. Budgeten räckte inte till asfalterade hinder utan den variant som används är flyttbara. Fördelen är att det går att utvärdera och placera dem där de anses göra nytta. En kommentar säger att farthindren inte gör någon större nytta trots allt. Hindren gör även att bilförarens fokus kan flyttas från bilkörningen.

Till våren kommer hindren att borraras fast men tas bort vintertid för att inte påverka snöröjningen.

d. (c) Uppföljning/diskussion om gästparkeringen och avgift för hyrparkering

Fram till förra veckan fanns en person i kö till gästparkeringen. Nu finns två personer i kö, alltså behov av två extraparkeringar att hyra.

På förslag finns i dagsläget att det ska bli moms på hyrparkeringar. I så fall läggs den på priset. I nuläget är det inte momspliktigt.

Priset för hyrparkering är nu 480 kr/månad utifrån beslut på stämma (från 600 kr) vilket ansågs högt, och i samband med att momsplikten togs bort för medlemsavgift och parkeringar kunde priset sänkas motsvarande momsen.

Det finns en motion rörande detta till ordinarie årsstämman och frågan kommer att tas upp då.

e. Information om kulvertbytet på Självbindaren

Projektet med kulvertbytet på Självbindaren är igång. Försäkringsbolaget säger att det inte är en olyckshändelse längre om rör läcker eftersom de är över 60 år gamla.

En projektering visar att nya rör kan läggas bredvid gamla rör i taket. Störningen vid installation blir då minimal för de boende. I projekteringen tittar man på att gå in i taken från garageuppfarten genom nya luckor. I gemensamhetsanläggningen ingår tak och utrymmet där rören ligger (vinden). Vid inkoppling behöver entreprenören dock tillgång till varje bostad.

Projekteringen är gjord och styrelsen söker en projektledare som kan driva projektet med uppföljningar gentemot en entreprenör. I nuläget finns ännu ingen entreprenör upphandlad. När kostnaden finns beräknad behöver beslut tas på att ta lån för projektet.

På gavelhusen där rören kommer upp ur marken inuti väggen finns förslag på att rören där läggs utanpå väggen i en trumma.

Arbetet bör helst utföras på sommaren då inte fjärrvärme behövs. Kontakta gärna Frida eller Pontus vid frågor eller funderingar.

f. Information om fasadrenovering

Höstacken och garagelängor ligger först i planen. Enligt Västmanlands Läns Museum är området utpekade som särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt. De rekommenderar att fasadernas trädetaljer bör målas brunt som det ursprungligen var men den allmänna inställningen på mötet är att detta inte är modernt och ej önskvärt.

En arkitekt är kontaktad som titta på området. Tidigare har det sagts att bygglovsplikt tas bort för ändring av fasadkulör men det gäller inte området på grund av kulturvärdet.

Bygglovshandläggarna vill ha ett förslag och arkitekten har tagit hänsyn till utredningen från museet som gjorts. Kostnad för bygglov uppskattas till 3 000 kr per huskropp. Arkitekten kommer att ta fram 3-4 förslag för att ge brunt respektive tre andra förslag som går i gul-beige, blåton m.m. att ta ställning till.

Tanken är att förslagen presenteras på ordinarie årsstämman om det finns färdigt då. Bygglov söks för hela området men målning sker i etapper med Höstacken först. En fråga kom upp om det bör utredas om bygglov söks för hela området eller om det är upp till varje fastighetsägare.

När samfälligheten inrättats gavs ett generellt bygglov för 4-5 färger. Detta gäller inte längre utifrån information från Västerås stad.

Det finns en projektgrupp för fasadrenovering och färgsättning där alla fastighetsägare är välkomna att delta.

Fråga om vem som vill ha enhetliga kulörer på området? Variationen med de 4-5 kulörerna ger karaktär åt området. Arkitekten föreslår detta. Om färgvalen blir alltför spridda kan det bli svårt att få igenom förslaget för bygglov. Upprinnelsen till diskussionen om kulör beror på Länsmuséets utredning om kulturhistoriskt intresse. Källa till detta efterlyses av mötet till kommande föreningsstämma.

Från början stod föreningen för inköp av färg då en fastighetsägare ville måla fastighetens fasad (yttre väggarnas fasadskikt), men detta var svårt att lösa budgetmässigt och ansvarsmässigt.

Diskussioner finns om hur man hanterar befintliga fasader som är målade enligt tidigare bygglov eller som till och med är målade utan bygglov. Föreningen kommer att söka bygglov på det förslag som stämman tar beslut om. Även träpaneler byts ut om det behövs i samband med fasadrenovering.

Självbindarens kulvertbyte har hög prioritet och fasadrenovering sköts parallellt. Även paneler på Liens och Höstackens garagelängor är slitna och ingår i fasadrenoveringsprojektet.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. I anläggningsbesluten för de tre respektive kvarteren; Lien GA:2, Höstacken GA:1 och Självbindaren GA:1 ingår "Yttre väggarnas fasadskikt" i de gemensamt ägda anläggningarna.

g. Ordet fritt och frågestund

Kommentar om "Liebladet" och välkomstdokument som har skickats ut och det verkar ha fått ett positivt mottagande. Tanken är att "Liebladet" ska skickas ut ett par eller några gånger per år beroende på behov.

Styrelsen håller på att utvärdera appen "Boappa" som kan användas för både styrelsearbete och kontakt med medlemmar. Det finns dock äldre personer och andra som inte vill använda appar m.m. och för dem finns Liebladet och andra fysiska utskick som förstahandsinformation. Målsättningen är att fysiska utskick och digitala lösningar ska komplettera varandra och inte ersätta varandra.

Det poängteras att alla fastighetsägare ska nås av viktig information vid samma tillfälle och med likvärdigt innehåll.

Fråga om dagvatten: Dagvattenbrunnar för avrinning från tak ingår i samfälligheten.

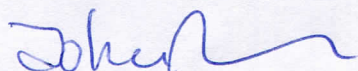
8 Meddelande om plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt

Protokollet från mötet kommer att delas ut till samtliga föreningsmedlemmar senast 14 dagar efter mötet.

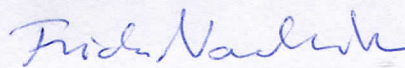
9 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade extrastämman avslutad och tackade de närvarande.

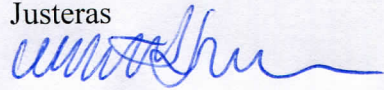
Vid protokollet


Johan Persson


Justeras


Frida Nordlundh

Justeras


Mikael Larzon

Justeras


Gunnar Landin