

INFO 2019-03-20 Elbilsladdning



Elbilsladdning i G1, G2 och G3 i Sjöbrisen samfällighet, utredning beslutad 2017-03

Senaste nytt

Sjöbrisens ansökan till Lantmäteriet att få vårt anläggningsbeslut för garagen uppdaterat (beslutad av årsmötet 2018), fick 2019-03-12 en förrättningshandläggare.

Nyligen har vi kompletterat vår ansökan med mer stödande material, bl.a. nya statlig utredning och domslut i Högsta Domstolen som vi menar båda talar för vår begäran.

Vi avvaktar nu att handläggaren återkommer till oss, bl.a. med ett kostnadsestimat.

Mer info via Staffan Lindahl, Lomv 183, Staffan.Lindahl@live.se, 070-316 6762, leder utredningen.

Hur du läser denna info

- Du som är nyinflyttad => Sist beskrivs **Bakgrunden, varför gör vi det här?**
- Du som vill rekapitulera => Näst sist beskrivs **Vad har vi gjort fram tills idag?**
- Vad händer nu närmast? Nedan beskrivs **Planen framåt**

Planen framåt

Ett antal beslut återstår att passera.

Nu har vår Lantmäteriförrättning påbörjats (2019-03-12), vars syfte är tillåta oss att senare vid en extrastämma fatta beslut om el-laddning. En liten ändrad text i vårt garageanläggningsbeslut.

Förrättningslantmätaren ska besluta (godkänna eller avvisa) vår ändringsansökan. Beslutet brukar föregås av en förrättning, ett möte till vilket alla berörda fastighetsägare (Lomv. 69-181, dvs Sjöbrisen 1-204) kallas. Förhoppningsvis genomförs detta före sommaren. En liknande förrättning gjordes 2008 inför bytet av TV-kabel till fiberlösning.

Om Lantmätaren avvisar vår begäran så återlämnar vi vårt klimatbidrag och utredningen avslutas.

Om ändringen godkänns så gör vi anbudsförfrågan (5 – 10 intressanta leverantörer) och återkommer till en extrastämma med förslag om bästa lösning. **Stämman beslutar**. Sannolikt efter sommaren.

Om extrastämma säger nej till el-laddning så avslutas utredningen och bidraget återbetalas till NV.

Om stämman säger ja, så genomförs slutupphandling och därefter projektet:

- Byte av el-centraler och el-kablage.
- Installation av 204 laddpunkter.
- Uppgradering av inkommande el.
- Utarbetande av rutiner och principer för el-laddning och kostnadsdebitering.
- Information.
- Slutrapportering till Naturvårdsverket.
- Tester av leverans mm

Sedan är det fritt fram att ladda elbil i gemensamhetsgaragen G1 – G3.

INFO 2019-03-20 Elbilsladdning

Elbilsladdning i G1, G2 och G3 i Sjöbrisens samfällighet, utredning beslutad 2017-03



Vad har vi gjort fram tills idag?

- **Hösten 2016** skrev undertecknad motionen (berör 204-området, dvs Lomv. 69 - 481).
- **I mars 2017** beslöt årsmötet att genomföra utredningen och tillsatte arbetsgruppen.
- **Våren/sommaren 2017** gjordes en kostnadsfri kalkyl med NEWEL/ChargeAmp, en av de marknadsledande projekterarna och leverantörerna av laddstolpar. Då framkom att ...
 - Garagens el-centraler och el-kablage (motorvärmarruttag) från 1974 saknar kvalitet och kapacitet att klara el-laddning och måste i så fall förnyas.
 - El-kablage från SEOM behöver inte bytas, men behöver säkras upp.
 - Sjöbrisens anläggningsbevis för garagen tillåter inte samfälligheten att fördela ut el-kostnaderna individuellt till berörd förbrukare. Det krävs därför en prövning och justering av vårt anläggningsbevis hos Lantmäteriet. Som i sin tur förutsatte en lagändring som trädde i kraft 2018-01 (se nedan).
- **Sommaren 2017** genomfördes en välbesvarad enkät inom 204-området. Hela 60% svarade, varav 85% (dvs fler än 50% av alla 204) såg positivt på att etablera laddstolpar.
- **September 2017** sökte styrelsen bidrag hos Naturvårdsverket (NV). NV ger via det s.k. Klimatklivet bidrag (oftast 50%), prioriterat till just laddstolpar inklusive nödvändiga kringkostnader. Ansökan är kostnadsfri och inte bindande. För att vi i samfälligheten vid det kommande beslutet ska förstå kostnaden är det avgörande att veta att vi får bidrag.
- **Den 22 januari 2018** godkände NV vår ansökan och samfälligheten beviljades ett bidrag om 50%, dvs ca 1,9 miljoner. Ca 950,000 kr betalades direkt ut, finns i vår bokföring. Men måste sparas och återlämnas om vi senare beslutar att inte genomföra el-laddning. Kostnadsunderlaget för bidraget omfattade laddutrustning, el-nätsombyggnad, eventuella Lantmäterikostnader och uppgraderingsavgifter från SEOM samt därpå ca 10% extra kostnadsmarginal. Därmed visste vi hyfsat väl vad alltihop skulle kosta.
- **I januari 2018** ändrades lagen som möjliggör att andra än el-bolag får fakturera ut rörliga elkostnader per kWh, en förutsättning då el-laddningskostnaden (tänk bensin-kostnad) givetvis bara ska belasta respektive brukare.
- **204 st.** Ansökan avser en laddpunkt till varje¹ P-plats i inomhusgaragen i G1, G2 och G3. Tilltänkt utrustning kan individuellt mäta all elförbrukning (laddning och motorvärmning).
- **I mars 2018** beslöt årsstämman att styrelsen skulle lämna in en ansökan om ändring av vårt anläggningsbevis så att även anläggningsbeviset medger individuell utfördelning av laddkostnader för både el-bilsladdning och motorvärmning.
- **Rättsläget** för samfälligheter styrs av anläggningslagen. Det finns ännu inga prövade rättsfall² om elbilsladdning. Det avgörs nu av enskild tilldelad lantmäteriförrättare. Regering och andra myndigheter trycker dock på för riktlinje att laddutrustning ska godkännande.

¹ Inledningsvis (2016) trodde undertecknad att det bara skulle bli aktuellt att ansöka om ett begränsat antal laddstolpar, men Naturvårdsverket regelverk för bidrag visade sig ha den märkliga effekten att den totala kostnaden för att installera 204 laddpunkter bli nästan densamma som att (t.ex.) installera 30 st. Rent praktiskt blir det självklart betydligt enklare att samtliga P-platser har ett uttag från start. Det kommer därmed också sannolikt att ge en värdehöjning till alla fastigheter vid framtida försäljning.

² För samfälligheter gäller anläggningslagen. Lantmäteriet (Ref. Axel Berg, tf chef avd. för Fastighetsrätt) bekräftar att det just nu inte finns några prövade rättsfall (via Mark och Miljödömsstolen) avseende om anordning för elbilsladdning, analogt med att motorvärmning är OK. Prövning sker just nu individuellt genom en ansökan. Från regeringshåll finns pågående påtryckningar att detta ska tillåtas. Parentetiskt kan nämnas att Bostadsrättsföreningar inte berörs av anläggningslagen, där finns inga hinder.

INFO 2019-03-20 Elbils-laddning



Elbils-laddning i G1, G2 och G3 i Sjöbrisens samfällighet, utredning beslutad 2017-03

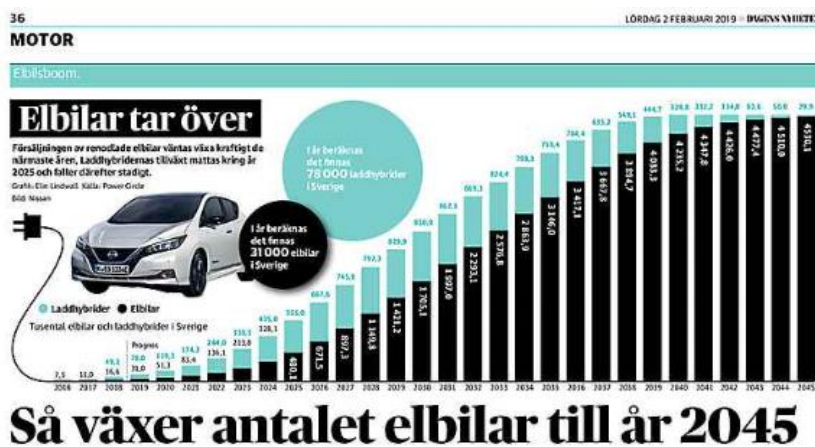
- **I maj 2018** registrerades vår ansökan hos Lantmäteriet³. Dock med besked att kötiden då var ca 12 månader (dvs till maj 2019) pga av mycket ansträngd arbetssituation på Lantmäteriet.
- **I juni 2018** begärde styrelsen och fick 15 månaders förlängning av vår tidplan hos Naturvårdsverket, föranlett Lantmäteriets långa kötid.
- **I oktober 2018** kom slutbetänkandet i den statliga utredningen SOU 2018:76, där kapitel 9 ägnas åt utbyggnad av el-laddning, med fokus bl.a. på samfälligheter. Ett principiellt rättsfall i Högsta Domstolen 1989 anförs som skäl att el-laddning borde tillåtas i samfälligheter.
- **I mars 2019** kompletterade vi vår ansökan med referens till SOU och HD-domen samt med ett antal andra nyliga faktauppgifter.
- **Kostnaden** för utredningen är hitintills en registreringsavgift hos Lantmäteriet.

Bakgrunden -varför gör vi det här?

Sjöbrisens årsstämma i mars 2017 beslöt att utreda lösning för fastigheterna 1-204 att i gemensamhetsgaragen upgradera motorvärmning till att även medge el-bils-laddning⁴. Radhusen i 60-området berörs inte, de kan ladda el-bilar via el-uttag⁵ (Läs noten!) i sina privata garage.

Utredningsgruppen leds av Staffan Lindahl med Johanna Porsö samt Fredrik de Maré och Björn Lundell från styrelsen.

Skälet till denna utredning är en förväntad anstormning av laddbara elbilar⁶ inom några år. I DN 2 februari 2019 (se klipp nedan) syns bilbranschens senaste prognos på utvecklingen av laddbara el-bilar i Sverige. Svarta staplar = rena batteri-el-bilar (t.ex. Tesla) och blåa staplar = ladd-hybrider (bilar med både elmotor och vanlig motor, t.ex. Kia Optima Plug-in-hybrid). Ännu är elbilar sällsyntheter och trots generösa inköpsrabatter är de dyra i inköp. Men branschen bedömer att det stora suget kommer att inträffa inom ca 5 år när elbilar förväntas bli billigare både i inköp och mycket billigare i underhåll och drift. Prognosen pekar mot ca 4,5 miljoner elbilar år 2045, vilket motsvara 90% av dagens ca 5 miljoner privatbilar i Sverige. En prognos är givetvis bara en prognos, men diagrammet synliggör med stor tydlighet bilbranschens vilja och mål.



En avgörande förutsättning för att kunna överväga köp av el-bil är dock att bilägaren kan ladda den i hemmagaraget. Vilket idag inte är möjligt eller tillåtet i Sjöbrisens gemensamhetsgarage.

³ Vissa kommuner har egen lokal Lantmäterienhet (t.ex. Stockholm och Täby). För Sollentuna gäller däremot den nationella enheten i Gävle, som dessvärre är extra ansträngd.

⁴ Rena el-bilar (t.ex. [e-Golf](#)) eller laddbara plug-in-hybrider (t.ex. [Passat GTE](#)).

⁵ Med rätt sladd, kan elbilar laddas via vanliga 10-A-uttag. Av bl.a. säkerhetsskäl det är numera rekommenderat att installera en speciell laddutrustning. Alla med privat garage kan söka bidrag hos Naturvårdsverket för en sådan laddutrustning.

⁶ På sikt förväntas det även finnas bilar med elmotorer som via bränsleceller tankas med vätgas. Då kravs dock en nationell heltäckande utbyggd infrastruktur att tankstationer för vätgas, i Sverige ännu knappt påbörjad. Vätgas är kanske av störst intresse för tunga fordon. Framtiden handlar sannolikt om båda dessa tekniker.