

INFO 2019-04-23 Elbilsladdning

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



Läs om bakgrunden till el-bilsladdningsutredningen längre ner.

SENASTE NYTT

Vår förrättningslantmätare har nu gått igenom vår på stämman i mars 2018 beslutade ansökan att modifiera vårt garageanläggningsbeslut, så att vi i framtiden kan tillåta individuell mätning och debitering av el-förbrukning via elbilsladdare. Lantmätaren har inte fattat något beslut i vårt ärende, men kräver att samfälligheten först på en stämma fattar ett principiellt beslut att el-laddning verkligen ska införas, innan förrättningen kan avslutas.

Kravet kan mötas utan negativa konsekvenser (beslutsfria eller ekonomiska), genom att vi något kastar om tågorordningen i vår plan. Vi gör nu en bred kostnadsfri anbudsfrågan på el-bilsladdning, får därmed ett underlag som en stämma kan besluta om, villkorat med att Lantmäteriförrättningen sedan kan nå vårt önskade resultat. Förrättningen är därför nu pauserad.

Anbudsprocessen pågår till sommaren, extrastämma för beslut planeras efter sommaren.

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

PLANEN FRAMMÅT

Två beslut ("grindar") återstår att passera. Ett stämmobeslut och Lantmäteribeslutet.

Stämmobeslut

Lantmäteriförrättning är nu pauserad i avvaktan på kommande extrastämma (efter sommaren) att besluta om elbilsladdning eller inte.

För att stämman ska kunna ta beslut, så görs nu en kostnadsfri bred konkurrensutsatt anbudsfrågan för att kunna ge stämman bästa ekonomiska lösningsförslag för villkorat beslut.

Anbudsfrågan skickades ut 2019-04-23 och kommer att utvärderas i juni.

Om stämman säger nej till de så framtagna ekonomiska ramarna och el-bilsladdning så avslutas allt och klimatbidrag återbetalas.

Om stämman säger ja så återstår ändå Lantmäteriet.

Lantmäteribeslut:

Lantmäteriförrättningen slutförs. Beslutet tas enväldigt av förrättningslantmätaren. Skulle beslutet bli negativt, så kan det kostnadsfritt överklagas till Mark och Miljödomstolen. Tidsåtgången för hela denna process är svårbedömd.

Om vi ej kan få genomslag för förrättningsändringen så avslutas allt, bidrag återbetalas.

Om förrättningen vinner gehör och givet klimatbidrag så kommer el-bilsladdning införas.

INFO 2019-04-23 Elbilsladdning



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

Vårt klimatbidrag gäller för närvarande till 2020-03-31. Om det då behövs så ansöker vi om förlängning av bidraget så att genomförandet kan inrymmas. Rådande kutym hos NV är att förlänga om det blir förseningar. Om inte, så faller stämmobeslutet, då de ekonomiska ramarna inte kan innehållas. Om vi då ska avsluta eller söka nytt bidrag får vi i så fall ta ställning till då.

Genomförande:

Först om samtliga ovanstående hinder har passerats så har styrelsen (givet av stämmobeslutet ovan) mandat att skriva på ett vinnande anbud, inom högst de ekonomiska ramar som stämman godkände.

Innan detta sker kommer eventuellt en sista förhandlingsrunda att genomföras, ifall det finns snarlika anbud, för att få den för oss mest gynnsamma lösningen.

Utredningen övergår sedan i ett genomförandeprojekt.

- Finansieringsaktiviteter (lån och betalningsplan).
- Byte av el-centraler och el-kablage.
- Installation av 204 laddpunkter.
- 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 elbilar i gemensamhetsgaragen G1 – G3.

VAD HAR HÄNT TIDIGARE

- **Hösten 2016** skrev undertecknad motionen.
- **204:** Frågeställningen berör enbart de 204 fastigheterna Lomvägen 69 – 181, de mindre radhusen med gemensamhetsgarage ("204-området"). Det 60 större radhusen Lomvägen 483 - 601 ("60-området") är inte berörda och påverkas inte ekonomiskt. Kan ladda idag.
- **I mars 2017** beslöt årsmötet att genomföra utredningen och tillsatte arbetsgruppen, ledda av undertecknad Staffan Lindahl (Lv 183) och med Johanna Porsö (Lv 171) samt från styrelsen Fredrik De Maré (Lv 311) och Björn Lundell (Lv 331).
- **Våren/sommaren 2017** gjordes en kostnadsfri kalkyl med den marknadsledande el-bils-laddningsinstallatören NEWEL och med den framgångsrika tekniklösningen ChargeAmp, båda med flera installationer i Sollentuna, samarbete med SEOM. Då framkom att ...
 - Garagens el-centraler och el-kablage (motorvärmarruttag) från 1974 saknar kvalité och kapacitet att klara el-laddning och måste i så fall förnyas.
 - El-kablage från SEOM behöver inte bytas, men behöver säkras upp.
 - Sjöbrisens anläggningsbeslut (numera benämnt "Sjöberg GA:2 Sollentuna") för garagen tillåter inte samfälligheten att fördela ut el-kostnaderna individuellt till berörd förbrukare. Det krävs därför en prövning och justering av anläggningsbeslutet hos Lantmäteriet. Att ha rätt att fakturera kostnader per kWh förutsatte också en lagändring aviserad att träda i kraft i januari 2018 (vilket skedde, 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.

INFO 2019-04-23 Elbilsladdning



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

- **September 2017** sökte styrelsen bidrag (Klimatklivet) hos Naturvårdsverket (NV). Bidrag (oftast 50%) ges prioriterat till laddstolpar inklusive nödvändiga kringkostnader. Ansökan är kostnadsfri och inte bindande. För att vi i samfälligheten vid kommande beslut skulle förstå kostnaden var det avgörande att med 100% säkerhet veta om vi skulle få bidrag eller inte.
- **Den 22 januari 2018** beviljade NV samfälligheten 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.
- **204 st.** Vår ansökan avser 204 laddpunkter, dvs en laddpunkt till varje¹ P-plats i inomhusgaragen i G1, G2 och G3. Tilltänkt utrustning kan individuellt mäta all elförbrukning för el-bilsladdning och målet är att även kunna mäta el för motor- och kupévärmning.
- **I januari 2018** genomfördes den aviserad lagändring, att tillåta andra, dvs även en samfällighet, att fakturera ut rörliga elkostnader per kWh, en förutsättning då el-laddningskostnaden (tänk bensin-kostnad) givetvis bara ska belasta respektive brukare.
- **I mars 2018** beslöt årsstämman att styrelsen skulle lämna in en ansökan om ändring av vårt anläggningsbeslut så att även vårt garageanläggningsbeslut medger individuell utfördelning av laddkostnader för både el-bilsladdning och motor- och kupévärmning.
- **Rättsläget** för samfälligheter styrs av anläggningslagen. Det finns ännu² inga prövade rättsfall³ om elbilsladdning. I nuläget avgörs det av tilldelad lantmäteriförrättare. Regering och andra myndigheter trycker dock på för riktlinje att laddutrustning ska godkännande.
- **I maj 2018** registrerades vår ansökan hos Lantmäteriet⁴. 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 förlängning av vår tidplan (bidraget Klimatklivet) till 2020-03-31 hos Naturvårdsverket, föranlett Lantmäteriets långa kötid.
- **I oktober 2018** kom slutbetänkandet i en statlig utredning, 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.
- **Den 12 mars 2019** påbörjades Sjöbrisens förrättning och kompletterade vi vår ansökan med referens till SOU och HD-domen samt med ett antal andra nyliga faktauppgifter.
- **I slutet av mars 2019** begärde vår förrättningshandläggare att tågorningen i vår process måste ändras, att ett stämmobeslut först krävs innan förrättningen avslutas. Se planen ovan.

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 Gäller ännu i skrivande stund (april 2019).

³ 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.

⁴ 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.

INFO 2019-04-23 Elbils-laddning



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

- I mars/april 2019 pauserades förrättningen samt ändrade vi vår plan att först genomföra en villkorad anbudsförfrågan. Arbetet med detta påbörjades.
- **Kostnaden** för utredningen var vid årsstämman 2019-03-11 endast en registreringsavgift hos Lantmäteriet. Dagen därpå, den 12 mars, kontaktade Lantmäteriet oss. Sedan dess har kostnaden upparbetats (påläsning av vår ansökan, kontroll mot lagar, överläggningar), ca 30,000 kr (Lantmäteriet tar betalt per timme). Nu är förrättningen pauserad.
- **2019-04-23.** Färdigställd kostnadsfri anbudsförfrågan skickades ut med funktionella krav, ritningar och med kvalitativa krav på genomförandet i enlighet med ABT06 samt med tillhörande AFA Administrativa föreskrifter och teknisk rambeskrivning.

VARÖR GÖR VI DET HÄR?

Skälet till denna utredning är en påbörjad och förväntat ökande anstormning av önskemål från våra medlemmar att kunna köpa och använda laddbara elbilar⁵ inom några år. Vilket i praktiken inte skulle vara praktiskt möjligt utan tillgång till laddplats våra hemmagarage.

Kommer el-bilar verkligen att slå igenom?

I DN 2 februari 2019 (se klipp) syns bilbranschens senaste prognos på utvecklingen av laddbara el-bilar i Sverige. Svarta staplar = rena batteri-el-bilar (t.ex. Tesla) och blåa staplar = plug-in-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 fortfarande 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. Även i linje med riksdagens mål om en fossilfri bilflotta.

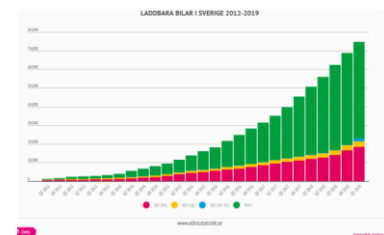
Fakta.

Tillväxten av el-bilar/plug-in-laddhybrider är sedan flera år exponentiell, fördubblas ca vart annat år. 2018 70,000, prognos 2019 110,000.

Andelen elbilar 2018 i Sverige som helhet ännu bara blygsamma 1,5%, men i Sollentuna 4,4%, i Solna 8,5%, i Stockholm 5,1%.

I Norge var andelen sålda el-bilar 39% (!) av totala nybilsförsäljningen 2017.

Avgörande för att långsiktigt kunna ha laddbar el-bil är laddmöjlighet nattetid i hemmagaraget.



⁵ På sikt förväntas det även finnas bilar med elmotorer som via bränsleceller tankas med vätgas. Då krävs 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.