

INFO 2019-06-25 Elbilsladdning

Utredning elbilsladdning i gemensamhetsgaragen G1, G2 och G3 i Sjöbrisen.



For information in English, call on Staffan Lindahl, Lv. 183, 070-316 6762

BESLUTSMÖTE I HÖST

September 2019

JA

NEJ

Efter sommaren kommer fastighetsägarna på Lomv. 69 – 481 (204-området) att kallas till en extra stämma i september. Vi ska då besluta eller förkasta ett investeringsförslag som ger varje inomhus-P-plats möjlighet att ladda elbil och plug-in-laddhybrid-bil.

Förslaget är en långsiktig garageinvestering som framtidssäkrar bilåkande. Regeringen ger just nu bidrag som täcker 50% av kostnaden. Om bidrag ges även i framtiden vet man inte. Sjöbrisen har beviljats bidrag om max 1,929,000 kr. Investeringskostnaden per fastighet bedöms därmed bli ca 10,000 kr och finansieringen delas som vanligt upp över många år i vår samfällighetsavgift.

När detta kan komma i drift så kommer den individuella rörliga kostnaden (per kWh) för laddning och motor- och kupévärmning bara att belasta den som faktiskt använder el för detta.

Vi gör det till alla 204 P-platser eftersom det visar sig att kostnaden för Sjöbrisen blir i princip lika stor om vi etablerar 30, 60, 120 eller 204 laddplatser. Denna trevliga effekt beror på bidragsreglernas utformning och Sjöbrisens storlek. Kostnaden hade således blivit ca 10,000 kr för alla 204, även om vi bara hade levererat 60 laddplatser. För i princip samma totalkostnad kan vi få 204 laddplatser!

Ett "ja" ska ses långsiktigt för att ge möjlighet för oss och framtida fastighetsägare i 204-området att byta till utsläppsfria el-bilar. Ingen koldioxid. Inga miljöavgaser. Ett val som några vill göra nu. Andra kanske om 5 eller 10 år. Ett val när el-bilar blir succesivt bättre och billigare och passar just dig.



VAD HÄNDER VID JA/NEJ?

I maj har vi tagit in ett stort antal offerter från ledande leverantörer av elbilsladdnings-lösningar.

Extrastämman får ta ställning till den kostnadsram som klimatbidraget bygger på och den principiella lösningen. Beslutet villkoras med att vi kan få vår begäran hos Lantmäteriet "att få fördela ut el-laddkostnader individuellt" godkänt. Om den kan fås godkänd så rullar projektet igång inom de ekonomiska ramar som stämman tog beslut om och elbilsladdning införs. Sannolikt våren 2020.

Men - om däremot extrastämman avslår förslaget eller om vi inte kan få gehör för utfördelning av de rörliga laddkostnaderna så avslutas utredningen och bidraget från Naturvårdsverket återlämnas.

Mer info nedan. Eller kontakta gärna undertecknad, som har lett denna utredning samman med styrelsen. Ring mig eller knocka på. Se fotnot. Håll också utkik på Sjöbrisens hemsida.

INFO 2019-06-25 Elbilsladdning

Utredning elbilsladdning i gemensamhetsgaragen G1, G2 och G3 i Sjöbrisen.



VAD HAR HÄNT TIDIGARE?

- **Hösten 2016** skrev undertecknad motionen att göra en utredning om elbilsladdning.
- **204:** Detta berör enbart de 204 fastigheterna Lomvägen 69 – 481, de mindre radhusen med gemensamhetsgarage ("204-området"). Det 60 större radhusen Lomvägen 483 - 601 ("60-området") är inte berörda och påverkas inte ekonomiskt. De kan ladda idag i egna garage.
- **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 elbilsladdningsinstallatören NEWEL och med den framgångsrika tekniklösningen Charge-Amps, med många installationer i Sollentuna och samarbete med SEOM. 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.
 - Att el-kablage från SEOM inte behöver bytas, men kan behöva säkras upp.
 - Att Sjöbrisens anläggningsbeslut för garagen (benämnt "Sjöberg GA:2 Sollentuna") inte tillåter samfälligheten att fördela ut el-kostnaderna individuellt till berörd förbrukare (garagekostnaden delas lika). Det krävs därför en prövning och justering av anläggningsbeslutet hos Lantmäteriet. Att lagligt ha rätt att fakturera kostnader per kWh möjliggörs också av en lagändring som trädde i kraft i januari 2018.
- **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 (Klimatklivet) hos Naturvårdsverket (NV). Ansökan är kostnadsfri och inte bindande. Bidrag (50%) ges prioriterat till laddstolpar inklusive nödvändiga kringkostnader. För att vi vid kommande beslut (dvs nu sep 2019) skulle förstå kostnaden är det avgörande att veta om vi får bidrag eller inte.
- **I januari 2018** beviljats Sjöbrisens bidrag om 50%, 1,929 miljoner. Hälften betalades direkt ut och sparas nu i vår bokföring och kommer att återbetalas om vi avvisar förslaget om elbils-laddning. Underlaget för bidraget inkluderar laddutrustning, el-nätsombyggnad, eventuella Lantmäterikostnader och uppgraderingsavgifter från SEOM samt en extra kostnadsmarginal. Därmed visste vi då hyfsat väl vad alltihop skulle kosta.
- **204 st.** Vår bidragsansökan avsåg 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 ovan nämnda lagändring som tillåter andra än el-leverantörer att fakturera ut rörliga elkostnader per kWh.
- **I mars 2018** beslöt årsstämman att lämna in en ansökan till Lantmäteriet om en ändring av vårt garageanläggningsbeslut så att individuell utfördelning av laddkostnader för både elbils-laddning och motor- och kupévärmning ska utfördelas individuellt medan alla övriga garagekostnader ska delas lika av alla (såsom det är idag).

¹ Inledningsvis (2016) trodde undertecknad att det bara skulle bli aktuellt att ansöka om ett begränsat antal laddstolpar, men Naturvårdsverket regelverk för bidrag i kombination med Sjöbrisens storlek 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.

INFO 2019-06-25 Elbilsladdning

Utredning elbilsladdning i gemensamhetsgaragen G1, G2 och G3 i Sjöbrisen.



- **Rättsläget** för samfälligheter styrs av anläggningslagen. Det uttolkas av Lantmäteriet. Deras beslut kan (kostnadsfritt) överklagas till Mark & Miljödomstolen. Just nu² finns inga prövade rättsfall³ om elbilsladdning. I nuläget avgörs det av tilldelad lantmäteriförrättare. Regering och andra myndigheter försöker påverka Lantmäteriet att laddutrustning ska godkännas.
- **I maj 2018** registrerades vår ansökan hos Lantmäteriet⁴, 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 av Naturvårdsverket och fick förlängning av vår tidplan (bidraget Klimatklivet) till 2020-03-31, 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 bland annat 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 vi kompletterade 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. Förrättningen kunde inte avslutas utan ett bindande samfällighetsbeslut.
- **I mars/april 2019** pauserade vi därför förrättningen samt ändrade vi vår plan att först genomföra en anbudsfrågan och ta ett villkorat stämmobeslut (september).
- **Kostnaden** för hela denna utredning var vid årsstämman 2019-03-11 endast en registreringsavgift hos Lantmäteriet. Sedan den 12 mars har Lantmäteriet kostnad upparbetats (påläsning av vår ansökan, kontroll mot lagar, överläggningar), är nu ca 30,000 kr (Lantmäteriet tar betalt per timme). Nu är förrättningen pauserad.
- **2019-04-23.** Färdigställd kostnadsfri anbudsfrågan 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. Vi tillfrågade drygt ett 10-tal anbudsgivare, de ledande lösningsleverantörerna i Sverige och Norden.
- **2019-05-24.** Av inkomna anbud ligger glädjande nog några under vår kalkyl 2017 och är dessutom högkvalitativa (etablerade aktörer med skalfördelar) med lösningar som passar oss. *Där lösningen ska passa och beakta både elbilsägare och icke elbilsägare.*
- **2019-06-25.** Styrelsen godkände utredningens plan och beslöt kalla till extra stämma i september. Denna information delades ut till alla berörda radhus.

² Gäller ännu i skrivande stund (junil 2019).

³ Lantmäteriet (Ref. Axel Berg, tf chef avd. för Fastighetsrätt) bekräftar att det våren 2019 inte fanns några prövade rättsfall (via Mark och Miljödomstolen) avseende om "anordning för elbilsladdning" såsom "anordning för motorvärmning" är OK. Prövning sker individuellt genom en ansökan hos L. Från regeringshåll finns pågående påtryckningar att detta ska tillåtas. Parentetiskt kan nämnas att Bostadsrättsföreningar, hyresvärdar och liknande 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 2019-06-25 Elbilsaddning

Utredning elbilsaddning i gemensamhetsgaragen G1, G2 och G3 i Sjöbrisens.



BLIR EL-BILAR VIKTIGA?

Skälet till denna utredning är en påbörjad och förväntat ökande anstormning av önskemål från Sjöbrisens medlemmar att så småningom kunna köpa laddbara elbilar. Utan installerade laddstationer i våra gemensamma garage är elbil i praktiken omöjligt. Nattladdning är ett måste.

I DN 2 februari 2019 (se vidstående diagram) syns bilbranschens 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 för de flesta av oss för dyra att köpa.

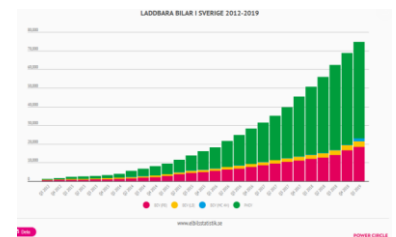
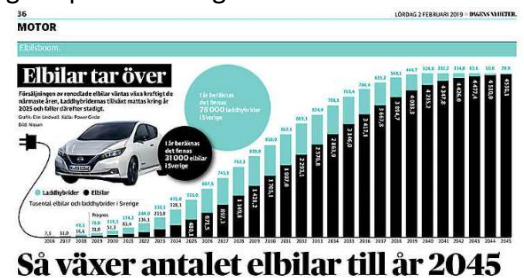
Men bilbranschen bedömer att det stora suget kommer att inträffa inom 5 år när elbilar förväntas bli billigare både i inköp och mycket billigare i underhåll och drift

Prognosen ovan pekar mot ca **4,5 miljoner (!) elbilar** år 2045, dvs 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.

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 ligger ännu bara på blygsamma 1,5%, men är betydligt större i t.ex. Sollentuna (4,4%), Solna (8,5%), Stockholm (5,1%).

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



INVÄNDNINGAR

Är inte elbilar bara en dyr fluga, inget för gemene man? Ja, just nu är elbil dyrt i inköp (men billiga att köra). Ofta idag tjänstebilar. Men världens globala bilindustri håller nu på och ställer om. Och på sikt vill de nå fram till den stora massan av vardagsbilister. Bilar som vi inte bara får råd att köpa utan kommer att aktivt välja för att de blir billigare att äga och köra. Det är bilbranschens mål.

Biobränslebilar då? Nja, den internationella bilindustrin tycks långsiktigt inte längre satsa på det. El-drivna bilar är bilbranschens hela fokus⁵.

Men är inte batterierna klimatbovar? Jo, delvis. Idag. En vetenskaplig rapport, IVL-utredningen i maj 2017 uppskattade att stora växthusgasutsläpp kan ske i tillverkning av batterier. Utsläppen beror på att det då behövs mycket energi. Utsläppen sker dock inte i batterifabriken utan i kolkraftverk som tillverkar el. IVL konstaterade att utsläppen är minimala om tillverkningen sker i länder typ Sverige, där energiproduktionen är i princip helt utan växthusgasutsläpp. I Skellefteå planeras nu en gigantisk batterifabrik Northvolt. I takt med att alla länder successivt övergår till utsläppsfri energi så försvinner därmed också det klimatproblem som IVL-rapporten uppmärksammade.

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