



## Proposition om infrastruktur för billaddning i garage- anläggningar på Fårticke- och Björktickegängen Parkering F och I till årsstämman 2021

Mars 2021

### STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT PÅ STÄMMAN 2021.

Mot bakgrund av styrelsens utredningar och erfarenhetsåterföringar föreslår styrelsen att stämman beslutar att: **En utredningsgrupp bestående av fyra medlemmar varav två från styrelsen bildas med uppdrag att utarbeta förslag för elbilsaddning i våra garagelängor med inriktningen att Alt. 1 Laddpunkter installeras på samtliga 183 garageplatser och att omprövning av anläggningsbeslutet genomföres. Förslaget ska förankras hos medlemmarna och styrelsen och presenteras för beslut på en extrastämma.**

### SLUTLIGT BESLUT

Slutligt beslut om laddinstallation i våra garagelängor kommer att fattas på en extrastämma.

### BAKGRUND

Styrelsen har under året gjort omfattande utredningar och haft kontakt med Lantmäteriet, Boverket, Infrastrukturdepartementet och en advokatbyrå specialiserad på samfällighetsproblematik.

Det pågår ett antal nationella utredningar (Boverket, Infrastrukturdepartementet, Lantmäteriet) om laddinfrastrukturer och det kommer troligen ny lagstiftning. Men det tar alltid lång tid innan sådan lagstiftning finns på plats.

Styrelsen har konstaterat att vårt gällande anläggningsbeslut från 1989 (stora delar från 1975) inte ger vår förening möjlighet att installera laddboxar eller utföra nödvändig individuell debitering till våra medlemmar utan att riskera att anläggningen måste återställas om någon medlem överklagar beslutet till Mark- och Miljöödomstolen.

Styrelsen har också tagit stort intryck av "Erfarenheter av beslutsprocessen att införa elbilsaddare i samfällighet 2021-02-09" från Sjöbrisens Samfällighetsförening i Sollentuna, som presenterats på vår hemsida.

En enkät har skickats ut till samtliga medlemmar i vår samfällighet för att klargöra hur stort intresset för billaddning är. Vi fick in sammanlagt 17st intresseanmälningar. 10st på FTG och 7st på BTG.

I Sjöbrisens samfällighetsförenings enkät var 84% av medlemmarna positiva till idén om elbilsaddning. Deras mäklarundersökning pekar också på att tillgång till billaddning påverkar priset positivt vid försäljning långt mer än vad investeringskostnaden för billaddningen innebär.

På Krusboda Torg som redan monterat laddpunkter på samtliga 96 garageplatser utnyttjas i dagsläget 15 laddpunkter.

I deras förening har många medlemmar också insett att laddmöjlighet höjer intresset för fastigheten vid försäljning.

## TEKNISK SPECIFIKATION

### Befintlig installation

Vi har 183 garageplatser i kallgaragelängor varav 114 har installerad motorvärmare i sektion 2 och övriga har förberedelser för detta.

Idag finns 160A i vardera garageanläggningen FTG/BTG för motorvärmarsektion 2, vilket anses räcka för billaddning i överskådlig tid. Även kablaget för motorvärmarruttagen bedöms vara tillräckligt även om det är osäkert om man kan blanda smarta laddboxar med "dumma" motorvärmare. (utredning pågår) om det blir aktuellt.

Laddningsinstallation, planerad funktionsbeskrivning

Standardmöjlighet att ladda bil med Typ 2-kontakt. Byte av kontakt på användarens bekostnad.

Debitering av elkostnad verkställs efter av styrelsen vid varje tillfälle fastställd taxa som måste vara marknadsmässig. Priset är rörligt och bestäms utifrån den debitering föreningen får från elleverantören.

Laddpunkten har en maximal kapacitet av 1fas/16A som gör att fler kan ladda samtidigt och ändå erhålla 44kWh/12 timmar. Vissa 1-fas-laddare kan uppgraderas till 3-fas om behov uppstår.

Laddbalansering är nödvändig eftersom mängden ström i fastigheten är begränsad.

Föreningens målsättning är att erbjuda "långsam laddning för ett normalt dagspendlande".

Vid Alt. 1 demonteras befintliga eluttag och all förbrukning går via laddpunkten som också har ett vanligt jordat eluttag sk. Schuko. Portöppnarinstallationen berörs ej.

## ALTERNATIVA INRIKTNINGAR

Det finns 4 huvudscenarior för hur en installation kan gå till. Dessa prenteras kortfattat här nedan. OBS! samtliga kostnader är schablonkostnader. Lån beräknade med en återbetalningstid på 10 år och en uppskattad ränta på max. 4,0%. Osäkerhet gäller om vilka bidragsregler som är aktuella vid hantering av vårt ärende.

- Alt. 1 Laddpunkter installeras på samtliga 183 garageplatser. Lika Krusboda Torg.  
 Samtliga installationskostnader belastar FSf.  
 Förbrukningskostnader debiteras enskilda medlemmar.  
 Motorvärmarruttag och eluttag demonteras.  
 Uppskattad installationskostnad ca 1800 - 2000:-/år = ca 150 - 170:-/mån.  
 Årsavgiften höjs med 1800 - 2000:-/år  
 Samtliga medlemmar måste gå med i Sektion 2 som äger motorvärmarinstallationen, mot en viss avgift.  
 Kräver omprövning av anläggningsbeslutet.
- Alt. 2 Elinfrastruktur installeras till samtliga 183 garageplatser. Detta är ej bidragsberättigat, därför blir detta totalt dyrare än alt. 1.  
 Intresserade medlemmar erbjuds laddpunkt mot förhöjd årsavgift.  
 Iinfrastrukturkostnader belastar FSf.  
 Uppskattad installationskostnad ca 2400 - 2600:-/år = ca 200 - 220:-/mån.  
 Laddpunkts- och förbrukningskostnader debiteras enskilda medlemmar.  
 Alla platser med laddpunkter måste ingå i Sektion 2.  
 Omflyttning av garageplatser ger bättre total ekonomi.  
 Kräver omprövning av anläggningsbeslutet.

- Alt. 3 Laddpunkter installeras på ca 10 garageplatser/parkering. Utökas årligen vid behov.  
 Samtliga installations och förbrukningskostnader debiteras enskilda medlemmar.  
 Installationskostnader/ laddpunkt ungefär lika Alt. 1.  
 Alla platser med laddpunkter måste ingå i Sektion 2.  
 Omflyttning av garageplatser är nödvändigt för acceptabel ekonomi.  
 Kräver omprövning av anläggningsbeslutet.
- Alt. 4 Intresserade medlemmar bildar en ekonomisk förening som ansvarar för hela laddprojektet inkl. installation och debitering förbrukning.  
 Avtal upprättas mellan FSf och Ek. förening om nyttjande av anläggningen (både byggnader och elinstallation) och ersättning för förbrukning.  
 Kostnader ungefär lika som Alt. 1.  
 Alla platser med laddpunkter måste ingå i Sektion 2.  
 Omflyttning av garageplatser är nödvändigt för acceptabel ekonomi.  
 Kräver **ingen** omprövning av anläggningsbeslutet men behov av juridisk hjälp med upprättande av avtal mm. Kostnaden för detta ca.....:-

### ANLÄGGNINGSBESLUT

För att inte utsätta samfälligheten för risken att beslut om laddpunktsinstallation och individuell debitering ska överklagas och upphävas av Mark- och Miljödomstolen anser styrelsen att anläggningsbeslutet måste omprövas (ändras) hos Lantmäteriet innan laddinfrastruktur kan installeras.

Att ompröva anläggningsbeslutet kan, med nuvarande lagstiftning, ge ett negativt resultat eftersom billaddning enligt Lantmäteriet inte kan anses uppfylla kraven på långsiktigt behov för en typisk användare.

Detta kan bli en lång process (kanske upp till 2år) och där vi behöver juridisk hjälp. Lantmäteriet har svårt att på förhand uppskatta kostnaden.

Med andra liknande ärenden som utgångspunkt kan kostnaden uppskattas bli ca 150.000-200.000:-,

Jmfr också "Erfarenheter av beslutsprocessen att införa elbilsladdare i samfällighet 2021-02-09" från Sjöbrisens Samfällighetsförening i Sollentuna som nyligen genomfört omföretning.

Ungefärlig tågorning vid omföretning av anläggningsbeslut:

- Genomarbetad ansökan.
- Insamling av fullmakter från medlemmar, helst 100% underlättar hanteringen hos LM.
- Andelslängd med samtliga ingående lagfarna medlemmar och fastighetsbeteckningar.
- Lantmäteriet (LM) tillskriver samtliga lagfarna fastighetsägare som ingår i samfälligheten.
- Extra stämma där LM är med.
- Omröstning. Det krävs minst 2/3 majoritet för ändrat anläggningsbeslut.

### ÖVRIGT

Styrelsen har för avsikt att också ge en operatör rättighet/möjlighet att montera laddstolpar på vår mark så länge inga olägenheter eller kostnader belastar föreningen.

Denna installation kan försörja TYBO:s hyresgäster och de boendes gäster med laddmöjlighet på parkeringsplatserna mot marknadsmässig avgift.

Styrelsen kommer att behöva juridisk hjälp med att upprätta erforderliga avtal för detta

Vänligen  
 Styrelsen