

Framställning från styrelsen: Laddinfrastruktur

Tillgång till laddinfrastruktur i anslutning till bostaden blir allt viktigare i takt med att antalet elbilar och laddhybrider ökar. Idag är bostäderna inom vår samfällighet attraktiva och enkla att sälja men det kommer förändras om vi inte gör det möjligt för alla att ladda elbilar. Risken är då stor att köpare istället väljer bostäder som har eller själva kan ordna laddbox.

Boende på Lingongången har parkering i anslutning till huset och kan själva installera en laddbox. För boende på Hjortronvägen och Blåbärsvägen med gemensamma garage och parkeringsplatser finns tyvärr inte den möjligheten. Garagelängorna och parkeringarna i anslutning ägs av samfälligheten och samfälligheten får bara ägna sig åt det som är angivet i anläggningsbeslutet. Eftersom elbilar inte existerade när samfälligheten skapades så finns det idag inget om laddinfrastruktur i våra anläggningsbeslut.

Ordinarie föreningsstämma (årsmötet) 2022 beslutade i enlighet med en motion att en arbetsgrupp för införande av laddinfrastruktur i samfälligheten skulle utses. Arbetsgruppen har bestått av två personer från styrelsen och externa med intresse och kunskap inom området. Arbetsgruppen för laddinfrastruktur har haft ett flertal möten under året för att diskutera möjliga lösningar och har även haft företag på plats för att bedöma rimligheten i olika förslag. Arbetsgruppen har även undersökt rättsfall och kontaktat samfälligheter som redan ordnat laddinfrastruktur.

Styrelse presenterar här fyra alternativ för hur samfälligheten kan gå vidare med frågan.

Styrelsen anser att alternativ 2 är det mest lämpliga och föreslår som första steg att ordinarie föreningsstämma beslutar att:

- Skogsbärens samfällighetsförening ansöker om omprövning från Lantmäteriet där laddinfrastruktur och individuell kostnadsfördelning av elförbrukning införs i anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggning Nyköping Arnö ga:4.

I gemensamhetsanläggningen Nyköping Arnö ga:4 ingår garagelängorna, parkeringsplatserna och kvartershusen på kvarter 1 – 5 (Hjortronvägen och Blåbärsvägen) och förändringen berör därmed samtliga boende i samfälligheten på Hjortronvägen och Blåbärsvägen men inte de boende på Lingongången eftersom de inte har någon andel i denna gemensamhetsanläggning.

Vårt nuvarande anläggningsbeslut anger även att kostnaderna för drift (inklusive förbrukning av el) ska fördelas enligt andelstalen. Styrelsen bedömer att det är nödvändigt att vi inför individuell kostnadsfördelning så att hushållen betalar utifrån sin elförbrukning.

För att minska handläggningstiden och kostnaden för omprövningen kommer styrelsen i så fall informera samtliga hushåll och samla in underskrifter från alla fastighetsägare som stödjer omprövningen. Förhoppningen är att samtliga fastighetsägare stödjer förändringen vilket skulle medföra att omprövningen blir billigare och kan ske skyndsamt.

Alternativ 1

Samfälligheten uppgraderar det befintliga elnätet till och i garagen på kvarter 1 – 5 och installerar lastbalanserare (utrustning som fördelar effekten). Enskilda hushåll kan sedan köpa och installera laddbox i sitt garage. Förslaget kräver nya anslutningar för el (då vi idag inte har tillräcklig kapacitet) och nya ledningar i och mellan samtliga garagelängor. Vi har inte tagit in offerter men baserat på uppgifter från liknande arbeten från andra samfälligheter gissar vi att kostnaden blir mellan 1 500 000 och 2 000 000 kr. Om vi har tur kan nya ledningar dras i befintliga kabelrör i marken mellan garagelängorna vilket skulle kunna sänka kostnaden.

Fördelar

- Styrelsen bedömer att åtgärderna kan genomföras inom ramen för befintligt anläggningsbeslut. Mark- och miljööverdomstolen bedömde (2022-06-08, F 5327-21) att en samfällighet som förvaltar garage och elledning med el-centraler kan installera lastbalanserare inom ramen för befintliga anläggningsbeslut eftersom det är en uppgradering av befintlig utrustning och inte utgör ett nytt ändamål. Domen överklagades till Högsta domstolen som 2022-12-06 beslutade att ej meddela prövningstillstånd.
- Värdet på fastigheterna inom samfälligheten ökar eftersom det blir möjligt för varje hushåll att ordna laddning av elfordon i det egna garaget.
- Garagen kommer på sikt att användas i större utsträckning vilket frigör parkeringsplatser utomhus.

Nackdelar

- Vi kan inte söka bidrag från Naturvårdsverket eftersom deras bidrag endast beviljas för arbeten som resulterar i färdiga laddpunkter (installerade laddboxar).
- Enskilda hushåll som installerar laddbox i sitt garage är inte berättigade till skattereduktion eftersom den enskilda fastighetsägaren inte äger sin garageplats (de samägs genom samfälligheten).
- Lastbalansering kan bli problematisk om hushållen installerar laddboxar av olika märken.

Alternativ 2

Samfälligheten uppgraderar det befintliga elnätet till och i garagen på kvarter 1 – 5 och installerar lastbalanserare (utrustning som fördelar effekten) och laddboxar i samtliga garage. Förslaget kräver nya anslutningar för el (då vi idag inte har tillräcklig kapacitet), nya ledningar i och mellan samtliga garagelängor och laddboxar i varje garage. Vi har inte tagit in offerter men baserat på uppgifter från liknande arbeten från andra samfälligheter gissar vi att kostnaden blir mellan 3 000 000 och 3 500 000 kr (mellan 1 500 000 och 2 000 000 efter bidrag). Om vi har tur kan nya ledningar dras i befintliga kabelrör i marken mellan garagelängorna vilket skulle kunna sänka kostnaden.

Fördelar

- Vi kan söka bidrag från Naturvårdsverket för 50 % av de flesta kostnaderna, dock max 1 515 000 kr (15 000 kr per laddpunkt x 101 laddpunkter).
- Värdet på fastigheterna inom samfälligheten ökar eftersom alla hushåll får tillgång till laddning av elfordon i det egna garaget.
- Garagen kommer på sikt att användas i större utsträckning vilket frigör parkeringsplatser utomhus.

Nackdelar

- Styrelsen bedömer att åtgärderna inte kan genomföras inom ramen för befintligt anläggningsbeslut. Mark- och miljödomstolen bedömde (2020-02-05, F 3951-19) att en samfällighet som förvaltar garage inte kan installera laddstationer inom ramen för sitt anläggningsbeslut eftersom det inte rör sig om förnyelse av teknisk utrustning (domen överklagades inte). Vi behöver i så fall ompröva vårt befintliga anläggningsbeslut vilket är relativt smidigt och billigt om alla är överens men kan ta lång tid och kostar mer om alla inte är överens.
- Arbetet behöver vara klart inom 9 månader från start för att vi ska vara berättigade till bidrag.

Alternativ 3

Samfälligheten uppgraderar anslutningen till garagen på kvarter 2-3 (men inte elledningarna i och mellan garagen). Ett antal laddstolpar uppförs utomhus i anslutning till el-centralen vid garagen på kvarter 2-3 där samtliga boende i samfällighetsförening får möjlighet att ladda elfordon. Eftersom boende från samtliga kvarter kommer använda dessa platser utökas antalet parkeringsplatser på kvarter 2-3 (om t ex fem parkeringsplatser får laddstolpar så utökas antalet parkeringsplatser med tre eftersom 2/5 av de som laddar beräknas komma från kvarter 2-3). Uppgraderingen av elnätet och utökningen av antalet parkeringsplatser görs inom ramen för befintligt anläggningsbeslut. En sektion införs i anläggningsbeslutet där fastigheter som vill delta får andel. Vi har inte tagit in offerter men baserat på uppgifter från liknande arbeten från andra samfälligheter gissar vi att kostnaden för samfälligheten blir ca 250 000 (utöver det tillkommer en kostnad för laddstolparna som endast belastar de fastigheter som vill ha möjlighet att ladda fordon).

Fördelar

- Värdet på fastigheterna inom samfälligheten ökar eftersom det blir möjligt för fastighetsägare att ladda elfordon genom att gå med i sektionen.
- Kostnaden för samfälligheten som helhet och därmed fastighetsägare som inte är intresserade av elbilsladdning blir relativt låg.

Nackdelar

- Lösningen blir med stor sannolikhet underdimensionerad om några år.
- Att införa en sektion kräver en omprövning från Lantmäteriet.
- Extra administrativt arbete och kostnader i samband med att fastigheter vill gå in eller ur sektionen.

Alternativ 4

Samfälligheten gör inget.

Nackdelar

- Några fastighetsägare kommer troligen installera laddboxar på den egna fastigheten och köra in fordon på gården för att ladda fast trafik bara är tillåten för sjuk- och varutransporter. Trafiken och antalet parkerade fordon inne på kvarteren kommer att öka.
- I takt med att antalet elbilar ökar kommer fastigheterna inom samfälligheten bli mindre attraktiva eftersom det saknas möjlighet till laddning av elfordon.