

Angående: laddning av el- och hybridbilar

Inlämnad av: Jens Andersson & Marcela Rojas Espinosa, Dälavägen 50

Bakgrund

Många av oss har en eller flera bilar och de är av stor vikt och stadigvarande betydelse för oss.

Nära hälften av nyregistrerade bilar i Sverige 2021 är nu laddbara (elbilar och pluginhybrider) enligt Bil Sweden, och andelen är starkt ökande [1][2]. I april var den mest sålda bilmodellen alla kategorier Volkswagen ID.4, en ren elbil [3]. Närmast samtliga fordonstillverkare har omfattande planer på storskalig elektrifiering. Alla som köper eller leasar en bil ställs numera inför valet mellan en laddbar och en icke-laddbar bil, och ungefär hälften väljer idag laddbara bilar av en kombination av skäl som lägre milkostnad, lägre underhållskostnad och lägre miljöpåverkan. Även om individuella behov varierar kommer laddbara bilar snart utgöra normen vid nyregistrering.

För effektiv och skonsam laddning krävs tillgång till en parkeringsplats med billig el, idealiskt under natten. De boendeformer som kan erbjuda detta är mer attraktiva, och familjer som redan äger minst en laddbar bil kommer sannolikt inte att delta i budgivning på en bostad som saknar laddningsmöjlighet och närmast kräver att de säljer sin nya bil. Allt talar för att detta kommer resultera i lägre bostadsvärderingar om denna möjlighet saknas, och högre värderingar annars [4].

Det föreligger två hinder för oss att kunna ladda i existerande garage: ett är tillståndsmässigt och ett är tekniskt. Lantmäteriet utfärdar anläggningstillstånd för gemensamhetsanläggningar som parkeringar [5], och i dessa regleras möjligheten för laddningspunkter för elfordon. Utöver detta måste ledningar och säkringar dimensioneras för laddbara bilar av en auktoriserad elinstallatör. Båda dessa hinder behöver undanröjas.

Tillgång till el för laddbara bilar är något som är till nytta för oss alla, eftersom även de som inte har laddbara bilar idag har nytta av friheten att kunna skaffa en i framtiden. Det ökade marknadsvärdet på våra fastigheter är till nytta både för den som t.ex. vill utöka sitt lån för renoweringar, men också för den som i framtiden funderar på att sälja. Även den med vänner och familj på besök med laddningsbara bilar har nytta av möjligheten att ladda. På detta sätt är laddningsplatser till gemensam nytta på ett sätt som liknar indragning av bredband/fiber eller anslutning till kommunalt vatten.

Detta ämne har varit uppe tidigare (årsmötet 2019 samt 2020) vilket visar på ett kontinuerligt intresse men hittills har ingen ändring av anläggningsbeslutet begärts. För att komma framåt i frågan föreslår vi därför att vi gör detta nu och parallellt söker rådgivning och offerter för den tekniska delen.

Förslag till beslut

Vi föreslår beslut om följande, var för sig:

a) att vi snarast begär omprövning om existerande anläggningsbeslutet för våra garage och parkeringsplatser från Lantmäteriet för att tillåta installation av laddningspunkter, samt godkänner avgiften för denna tillståndsändring,

och

b) att vi tillsätter en arbetsgrupp för att kontakta Energi- och klimatrådgivningen på Mölndal kommun [6] för att undersöka bidrag och alternativ, samt vid bedömt behov återigen ta in offerter på det elektriska arbete som behövs – antingen för ett första minimalt steg eller för en stegvis uppgradering av samtliga garage – med avsikt att godkänna detta arbete vid samfällighetens nästa ordinarie årsmöte eller eventuell extrastämma.

[1]: "Stark återhämtning på fordonsmarknaden under första halvåret":

https://www.bilsweden.se/statistik/Nyregistreringar_per_manad_1/nyregistreringar-2021/stark-aterhamning-pa-fordonsmarknaden-under-forsta-halvaret

[2]: "Höjd bonus gav kraftig uppgång för elbilar i april":

https://www.bilsweden.se/statistik/Nyregistreringar_per_manad_1/nyregistreringar-2021/hojd-bonus-gav-kraftig-uppgang-for-elbilar-i-april samt *PressRel med fler tabeller och diagram_april2021.pdf* nåbar via samma länk

[3]: "Sökbar databas med nyregistreringar":

<https://www.bilsweden.se/statistik/databas-nyregistreringar>

[4]: "Samfälligheter och BRF:er utan elbilsladdare kommer få lägre bostadspriser":

<https://cornucopia.cornubot.se/2019/09/samfalligheter-och-brfer-utan.html>

[5]: "Laddningsplatser för elfordon på gemensam parkeringsplats":

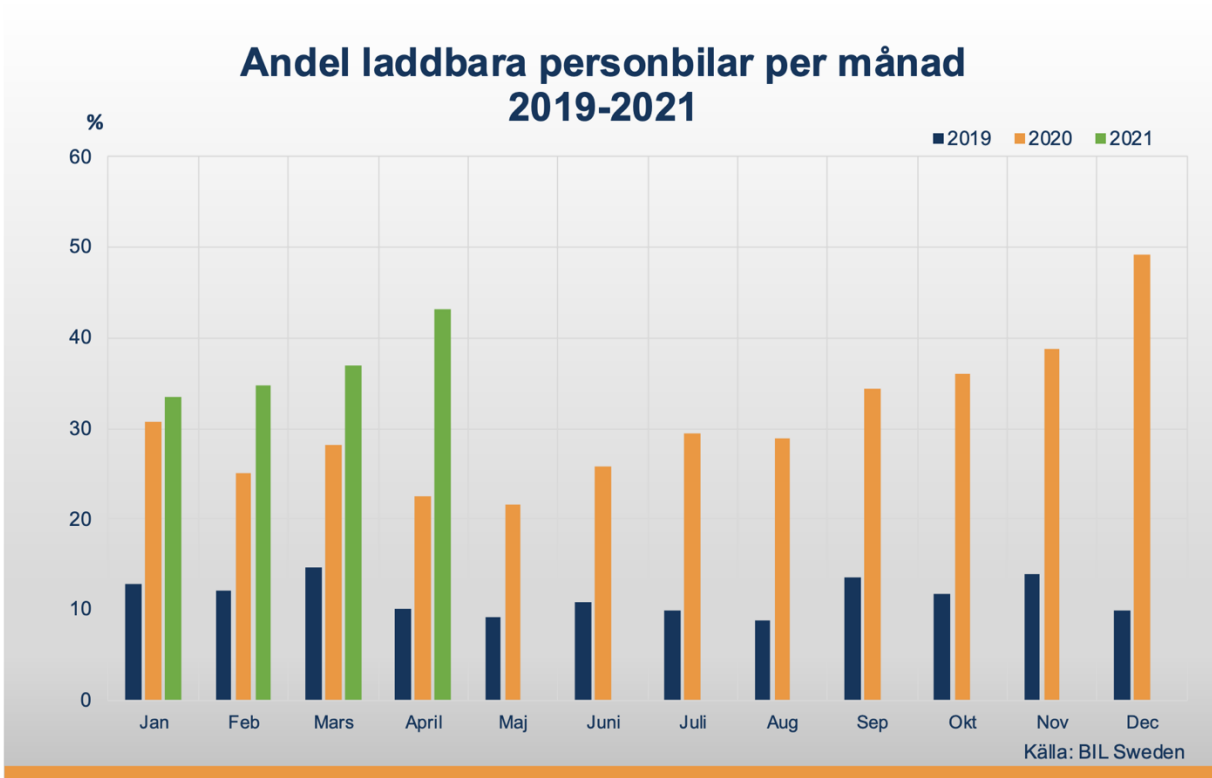
<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/gemensamhetsanlaggningar/laddningsplatser-for-elfordon-pa-gemensam-parkeringsplats/>

[6]: "Energi- och klimatrådgivning till privatpersoner, organisationer, föreningar och företag som bor eller verkar i Mölndal":

<https://www.molndal.se/startside/bygga-bo-och-miljo/energi-och-uppvarmning/energi--och-klimatradgivning.html>

Bilaga

[2] Bil Sweden, april 2021, procentandel laddbara bilar per månad bland nyregistreringar:



Bilaga

[4] "Samfälligheter och BRF:er utan elbilsladdare kommer få lägre bostadspriser":

2019-09-17 10:23

Samfälligheter och BRF:er utan elbilsladdare kommer få lägre bostadspriser

I takt med att elbilar blir vanligare kommer de parkeringssamfälligheter och bostadsrättsföreningar som inte kan erbjuda elbilsaddplatser åt sina medlemmar att missgynnas genom lägre priser på sina bostäder. I slutändan kommer trilsande medlemmar och styrelser bara straffa sig själva, medan de som erbjuder elbilsplatser kommer få se relativa värdestegringar på sina bostäder.



Hyundai Ioniq Electric på laddning på en arbetsplats.

På sikt kommer de villasamfälligheter och bostadsrättsföreningar som vägrar installera laddplatser för medlemmarnas elbilar att relativt sett missgynnas när det gäller de egna bostadspriserna. Köpstarka och ekonomiskt sinnade köpare kommer välja att köpa bostad hos andra föreningar, och många kommer också sälja och flytta, vilket driver ner föreningens priser.

Elbilar kostar i inköp mer än fossilbilar, och detta innebär att det är de kreditvärdigaste som skaffar elbil. Dock blir totalkostnaden för elbilsägandet lägre än för en billigare fossilbil, men likväl krävs det kreditvärdighet eller kapital för finansieringen av bilen. Är man ekonomiskt sinnad och har kapital eller kreditvärdighet, så skaffar man således elbil.

Detta kommer leda till ett *relativt tryck* på bostäder som erbjuder möjligheten att ladda elbilen - villor med egen parkering i anslutning till bostaden, så man kan installera en laddstolpe, och de bostadsrättsföreningar och parkeringssamfälligheter (för vissa villaområden och radhusområden) som erbjuder laddstolpar.

Enbart bonus/malus kan innebära upp till runt 20 000:- SEK om året i lägre utgifter, till det kommer lägre servicekostnader, lägre energikostnader och högre andrahandsvärden på elbilar, pga att det finns färre saker som slits.

Föreningar som kan erbjuda elbilsparering kommer alltså attrahera mer kreditvärdiga och kapitalstarka köpare, som dessutom inte är ekonomiska analfabeter, utan kan räkna på totalekonomi - kort sagt de bostadsköpare man helst vill ha. Samtidigt kommer kreditvärdiga befintliga medlemmar att i större utsträckning vilja sälja sin bostad för att kunna skaffa elbil, och det uppstår ett högre säljtryck i dessa föreningar.

Färre köpare, fler säljare leder alltså till att de styrelser och medlemmar som försöker stoppa laddstolpar i föreningarna skjuter sig själva i foten på sikt. När det därtill blir allmänt känt och etablerat att laddstolpar är ett försäljningsargument för bostäder, så kommer även personer utan elbil hellre välja dessa bostäder.

Man kan jämföra med att idag köpa en bostad utan fiber och bredband, kontra de som har möjlighet till bredbandsanslutningar. För 10-15 år sedan var inte folk medvetna om detta som ett köpargument för ett visst objekt, men idag ratas till viss del de bostäder som inte kan erbjuda modern fiber-Internet. Åtminstone av köpstarkt högavlönat IT-folk.

Det kommer bli samma utveckling inom elfordon.

Förslagsvis säljer du alltså din bostad utan möjlighet att ladda elbil redan idag, innan detta på allvar börjar få genomslag på värderingarna. Ju längre du väntar, desto relativt sett dyrare kommer elbilsföreningarna att bli att köpa in sig i.

När inget annat fungerar så får väl den styrelse och de medlemmar som vill se andra bostäder stiga relativt i pris stå sitt kast. Vem vet, kanske kommer elbilsaddning tids nog vara det som skiljer fina områden från ja fina områden?

När det börjar stå "parkering med möjlighet till laddning av elbil" i mäklarannonserna vet vi att gränsen passerats det därefter blir en fråga om fossilföreningar för kapitalsvaga med dålig kreditvärdighet och lägre inkomster, respektive elbilsföreningarna.

kl. 2019-09-17 10:23

Etiketter: bil, bostad, bostadubblan, elbilar