

**Extrastämman Ekhagens Samfällighetsförening i Lerum
Plats: Föreningslokalen den 27/5 2023**

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare

Förslag ordförande: Jonas Wahlund (Eklösvägen 74)

Fråga: Kan stämman välja Jonas Wahlund? **JA**

Protokollförare: Liza Jonsson Malmengård (Eklösvägen 64)

2. Upprättande och godkännande av röstlängd

Antal närvarande för egen räkning:

Antal representerade genom ombud:

Summa: 58 stycken

Fråga: Kan stämman fastställa röstlängden? **JA**

3. Val av en eller två justerare, tillika rösträknare

Justerare/rösträknare 1: Dan Halldin, Ekollonvägen 99

Justerare/rösträknare 2: Martina Skogberg, Ekollonvägen 42

4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad

Kallelse ska ske enligt stadgarnas 14 §.

Kallelse (genom meddelande i resp. brevlåda) lämnades 2023-05-13. Övriga handlingar hölls tillgängliga på Eklösvägen 74 respektive samfällighetens hemsida.

Fråga: Har stämman blivit behörigen sammankallad? **JA**

Sekreterare:
Protokolljusterare:
Protokolljusterare:

Liza Jonsson Malmengård *ljm*
Dan Halldin *D. Halldin*
Martina Skogberg *MS*

5. Framställningar från styrelsen

Ny färg på fasaden av kvartersgården

1. Styrelsens förslag: Vit (NCS-koden S 1002-Y)
2. Samma ljusgula färg

Stämman röstar med majoritet för:

Styrelsens förslag: Vit (NCS-koden S 1002-Y)

Installation av laddinfrastruktur och laddboxar i garagen

Förslag 1, Installation av laddinfrastruktur och laddboxar i garagen

Styrelsen föreslår att vi går vidare med installation av gemensam infrastruktur och laddboxar enligt följande.

Vi inhämtar bindande anmälningar från oss medlemmar för installation av laddbox enligt kostnadsfördelning i kallelsen. Kostnader/kostnadsintervall framgår i anmälan men som ledning kan kostnaderna i kallelsen användas. Nästa steg blir då ansökan om bidrag till Naturvårdsverket. Installationen genomförs oavsett om vi beviljas bidrag från Naturvårdsverket eller ej.

1. Beviljas vi bidrag från Naturvårdsverket debiteras föreningen för gemensam infrastruktur och laddboxar, varpå varje medlem med laddbox får betala sin del enligt kallelsen.
2. Om vi inte beviljas bidrag från Naturvårdsverket, debiteras föreningen för den gemensamma infrastrukturen som sedan debiterar varje anslutande medlem med 1/102-del. Leverantören debiterar då laddboxen direkt till medlemmen som får hantera bidrag genom ansökan om skattereduktion för grön teknik.

Övriga villkor (ex. debitering av löpande förbrukning) enligt kallelsen.

Frågor:

- Hur kommer finansieringen av upphandlingen se ut?

Jonas förklarar med hjälp av siffror på skärmen hur kostnadsfördelningen kommer att se ut enligt förslaget. Förslaget är baserat på samma upplägg som "Råda Portar". Förslaget anses också rymmas inom anläggningsbeslutet.

- Hur långt räcker elen?

Enligt förslaget kommer vi vid installationen att utöka till 35 ampere, det är 10 ampere mer än vad som finns tillgängligt idag.

Det ska med andra ord inte vara ett problem. Om flera skulle välja att ladda sina bilar i garaget kommer en lastbalancerare att fördela ut elen så att det finns el till alla.

Detta medför att det alltid kommer att finnas el, även om alla laddar samtidigt. Det kan dock ta något längre tid att ladda sin bil om alla skulle ladda samtidigt.

Sekreterare:

Protokolljusterare:

Protokolljusterare:

Liza Jonsson Malmengård

Dan Halldin

Martina Skogberg

lsm

Dan Halldin

MS

Styrelsen har räknat på en snittladdning på 4 mil om dagen, det är alltså inte frågan om att installera "snabb-laddare".

Det kommer även att förberedas för att i framtiden kunna utöka till 65 ampere. Kostnaden för att koppla in ytterligare ampere kommer styrelsen att se över vid framtida behov. Styrelsen anser att det behovet inte finns just nu.

- **Vart kommer fästet av laddboxen att sitta?**

Fästet och laddboxen kommer att sitta på väggen rakt fram i garagen.

- **Hur ser bidragen ut?**

Jonas förklarar hur bidragen och kostnaderna ser ut.

Styrelsen kommer att i första hand ansöka om bidrag från naturvårdsverket.

- **Kommer årsavgiften att påverkas?**

Styrelsen kommer att se över avsättningar till underhållsfonden. Om allt annat är lika i underhållsplanen så kommer årsavgiften att höjas med max ca. 300 kronor per år. Detta är dock inte bestämt, det är något som får avgöras under kommande föreningsstämmor.

Styrelsen meddelar att försäkring och abonnemang kommer att ses över.

Stämman tar beslut om delförslag 1, angående installation av laddinfrastruktur och laddboxar i garagen via röstning, JA eller NEJ, med hjälp av lappar och handuppräckning.

Resultat:

54 JA

4 NEJ

Förslag 2,

I föreningen finns 102 garageplatser (med egen garageport), lika många som antalet delägarfastigheter. Kopplingen mellan garageplats och delägarfastighet är ett till ett. Varje delägarfastighet har alltså nyttjanderätt till en specifik garageplats. Numret på garageplatsen sammanfaller med husnumret i medlemsförteckningen. Nyttjanderätten till garageplatsen följer med vid försäljning av delägarfastigheten.

Stämman godkänner förslaget om att numret på garageplatsen sammanfaller med husnumret i medlemsförteckningen. Nyttjanderätten till garageplatsen följer med vid försäljning av delägarfastigheten.

6. Meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt

Protokollet hålls tillgängligt inom senast inom två veckor:

- På föreningens hemsida (personuppgifter borttagna ur röstlängden)
- Komplet stämmoprotokoll (röstlängd inkl. personuppgifter) hos styrelsen (tillsvidare hos Jonas Wahlund på Eklövsvägen 74).

Lerum

6/6-2023 Dan Halldin

LERUM

6/6-2023 

LERUM 6/6-23 


Sekreterare:

Liza Jonsson Malmengård

Protokolljusterare:

Dan Halldin

Protokolljusterare:

Martina Skogberg 

Kallelse till extra föreningsstämma

Styrelsen för Ekhagens samfällighetsförening kallar till extra föreningsstämma, att hållas i **föreningslokalen lördagen den 27 maj klockan 09:00.**
(Städdagen startar efter stämman)

Dagordning

1. Val av ordförande vid stämman och stämμοordförandens val av protokollförare
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justerare, tillika rösträknare
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Framställningar från styrelsen
6. Meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt

Framställningar från styrelsen

Det är två framställningar från styrelsen som ska behandlas:

1. Ny färg på fasaden av kvartersgården
2. Förslag på installation av laddinfrastruktur och laddboxar i garagen.

Ny färg på fasaden av kvartersgården

Styrelsens förslag

Panelen på den södra gaveln på kvartersgården håller på att bytas ut och hela kvartersgården är i behov av ommålning. I samband med det, föreslår styrelsen att vi målar om kvartersgården i en vit färg. Den föreslagna färgen har NCS-koden S 1002-Y. Det är samma färg som huset på Eklövsvägen 74 (granne med kvartersgården).

Förslag på installation av laddinfrastruktur och laddboxar i garagen

Detta förslag är anledningen till att styrelsen kallar till extra stämma. På den ordinarie föreningsstämman i slutet av mars, meddelade styrelsen att vi hade för avsikt att kalla till extra stämma för att avhandla frågan om installation av laddinfrastruktur och laddboxar i garagen. Styrelsen anser sig nu färdig med beredningen av frågan och vill därför lämna över den till medlemmarna för beslut.

I kallelsen hänvisar vi till ytterligare dokument i form av pdf-filer (se fotnoter). Dessa filer återfinns i en delad mapp. Länken till den delade mappen återfinns på vår hemsida¹ på undersidan *Extra föreningsstämma 2023-05-27*. Dessa pdf-filer finns även att ta del av i pappersformat fram till stämman hos Jonas Wahlund på Eklövsvägen 74.

¹ <http://ekhagenssamfallighet.se>

Bakgrund

Styrelsen har under de senaste åren arbetat med frågan om laddning av elfordon. Hösten 2021 genomförde vi en undersökning för att utreda intresse och behov. Redan då såg vi att det fanns en efterfrågan och ett brett stöd bland medlemmarna för att arbeta vidare med frågan. Givet de frågor och kommentarer vi fått från er medlemmar sedan dess, är vår bedömning att efterfrågan har ökat. Under april skickade vi ut en intresseanmälan vad gäller att installera laddbox i garaget och vår bedömning är att vi nu har ett tillräckligt brett stöd för att lägga fram ett förslag. Det var 52 medlemmar som anmälde intresse att installera laddbox i garagen, varav:

- 23 vill direkt (vid systemets installationstillfälle)
- 29 inom tre år.

Ryms åtgärden inom vårt anläggningsbeslut?

Anledningen till att vi har arbetat med frågan under så lång tid, har i huvudsak inte varit tekniska, utan juridiska frågetecken. Som samfällighetsförening förvaltar vi en gemensamhetsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning innefattar bland annat grönytor, kvartersgård, vägar, belysning och inte minst våra parkeringar och garage. Vi som enskilda fastighetsägare kan inte själva besluta om att vidta åtgärder som rör gemensamhetsanläggningen. Vi kan alltså inte var och en bestämma om att installera laddboxar i våra garage. Om det beslutar vi istället gemensamt. Samtidigt kan vi som förening inte besluta om vad som helst. Vad som får ingå i gemensamhetsanläggningen regleras nämligen i anläggningsbeslutet. Omvänt betyder det att vi som samfällighetsförening inte får syssla med sådant som inte ingår i anläggningsbeslutet.

Vårt anläggningsbeslut² är från 1980. Av förklarliga skäl innefattar det inte laddning av elfordon. I vårt anläggningsbeslut är framförallt p. 1.2 och 1.4 i anläggningsbeslutet av intresse.

Kan vårt anläggningsbeslut omfatta laddning av elfordon? Om åtgärden ryms inom anläggningsbeslutet, kan en föreningsstämma fatta beslut genom enkel majoritet. Vi slipper också kostnaden för (och väntan på) ansökan om ny anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

Styrelsen sökte (följt av föreningsstämman 2022) efter juridisk konsultation. Konsultationen skulle hjälpa till att bringa klarhet i frågan om laddning av elfordon ryms inom anläggningsbeslutet. Det visade sig dock svårt att hitta rådgivare som kunde hjälpa till i frågan. Samtidigt behandlades ett ärende i förvaltningsdomstolarna, ett ärende som vi har funnit vägledning i.

Det rör sig om en dom³ från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). Domen behandlar installation av laddinfrastruktur och laddboxar och om det ryms inom anläggningsbeslutet⁴ för Råda Portars samfällighetsförening. Domen överklagades till Högsta domstolen som inte beviljade prövningstillstånd. (När vi tog del av domen från MÖD och dessutom fick veta att den skulle överklagas till HD, valde vi att invänta detta avgörande istället för att söka vidare efter juridisk konsultation.) MÖD ansåg att den tilltänkta installationen ryms inom Råda

² I delad mapp: *Anläggningsbeslut (s. 6-8) för Ekhagens samfällighetsförening i Lerum.pdf*

³ Mål nr F 5327-21. I delad mapp: *Dom - F 5327-21 (MÖD).pdf*

⁴ I delad mapp: *Anläggningsbeslut för Råda Portars Samfällighet 1975-06-26 Aktilaga AB.pdf*

Portars samf. anläggningsbeslut. Vi anser att vi kan luta oss mot den domen av två skäl. För det första anser vi att vårt anläggningsbeslut (i detta avseende) är jämförbart med Råda Portars samf. För det andra är vår föreslagna tekniska lösning och kostnadsfördelning i allt väsentligt överensstämmande med lösningen hos Råda Portars samf. Vårt att läsa är en artikel⁵ där lantmätare Tommy Österberg, expert på samfällighetsföreningar, ger sin syn på laddboxar i samfälligheter.

Styrelsens sammantagna bedömning är att de åtgärder vi föreslår ryms inom vår samfällighetsförenings anläggningsbeslut.

Laddinfrastruktur och laddboxar

För att kunna möjliggöra installation av laddboxar i respektive garage, behöver vi förbereda med viss gemensam infrastruktur. Detta för att klara av det ökade effektuttag som kommer att krävas för laddning av elfordon. Det rör sig om system för lastbalansering och mätning (för debitering) av respektive laddbox förbrukning. Lastbalanseringen säkerställer ett effektuttag som ryms inom den anslutning vi har mot Lerum energi och ser till att fördela den tillgängliga effekten mellan uppkopplade laddboxar. Vidare förbereder vi genom att dra fram kablage för laddbox till respektive garage. De som sedan vill installera laddbox, får den installerad i sitt garage.

Styrelsen har varit i kontakt med (och hämtat in offerter från) tre huvudleverantörer. Den leverantör vi anser bäst motsvarar våra behov och som har lämnat bäst pris, är EezyChrgng AB ("EC")⁶. Laddboxen vi talade om på senaste stämman, heter Zaptec Pro. Den erbjuds av EC för 22 600 kr. Sedan stämman har EC tagit in ytterligare en laddbox i utbudet som heter Charge-Amps Dawn som vi får för 18 600 kr.

Vid installationstillfället använder vi en och samma laddbox. Vi blandar alltså inte laddboxar. Det är alltså inte heller möjligt att själv välja en laddbox och koppla in den på systemet. All installation av laddboxar ska ske efter avtal mellan föreningen och den enskilde garageinnehavaren. Vi föreslår laddboxen Charge-Amps Dawn.

Vid installationstillfället föreslår vi att vi lägger oss på en säkring om 35 ampere. Vidare föreslår vi att systemet förbereds upp till 63 ampere. Det krävs ny kabeldragning från kommunens anslutningspunkt till den gemensamma infrastrukturen för att vi ska kunna slutföra uppgraderingen och använda 63 ampere. Vi föreslår att vi förbereder den gemensamma infrastrukturen för 63 ampere men att vi väntar med den nya kabeldragningen till kommunens anslutningspunkt till då vi behöver öka effektuttaget.

Kostnadsfördelning

Vi föreslår en fördelning av kostnaderna så att de i stor utsträckning täcks av dem som väljer att installera laddbox i sina garage.

Den medlem som väljer att installera en laddbox, betalar sin andel (1/102) av det gemensamma systemets installationskostnad. Det senast offererade priset för gemensam laddinfrastruktur är knappt 500 000 kr. Om kostnaden blir 500 000 kr, blir 1/102 då ca **4 900**

⁵<https://samhallsbyggaren.online/wp/debatt/samfallighetsforeningar-kan-visst-besluta-om-laddstolpar-f-or-elbilar/>

⁶ <https://www.easycharging.se/>

kr. Detta är en engångskostnad som erläggs i samband med installationen av laddboxen. Det uppgraderade elsystemet kan även innebära en höjning av det samlade avsättningsbehovet till underhålls- och förnyelsefonden, vilket gör att kommande årsavgifter kan påverkas.

Därtill kommer kostnaden för laddboxen som i sin helhet betalas av medlemmen själv. Priset på den föreslagna Charge-Amps Dawn är enligt senaste offert **18 600 kr**. Bidrag kan reducera detta pris med upp till hälften, se mer om det nedan.

Efter installation, kommer vi använda oss av leverantör för avläsning och debitering av förbrukning. Respektive medlem debiteras löpande för den faktiska förbrukningen, enligt vid var tid gällande **kr/kWh**. Vi har ett elavtal för hela föreningen. Det finns alltså inte möjlighet att själv välja elleverantör, bindningstider eller andra villkor. Utöver kostnaderna för elförbrukningen, kommer vi använda oss av leverantör för avläsning och debitering av förbrukning. Kostnaden för det är i skrivande stund **0,42 kr/kWh**. Leverantören EC meddelar dock att de inte debiterar oss dessa 0,42 kr/kWh för avläsning under det första året. Det ska tilläggas att systemet är baserat på en öppen standard (Open Charge Point Protocol "OCPP"), vilket gör att vi kan byta debiteringsleverantör om vi så önskar.

Det finns två vägar att söka statligt bidrag för installation av laddboxar: skattereduktion för grön teknik via Skatteverket⁷ eller bidrag till samfällighetsföreningen från Naturvårdsverket⁸.

Skattereduktion för grön teknik administreras av Skatteverket och ges med upp till 50 procent av kostnaden för laddboxen och dess installation. Om vi tar Charge-Amps Dawn och priset 18 600 kr, kan skattereduktion alltså beviljas med maximalt 50 procent, dvs. 9 300 kr. Det är den enskilde medlemmen som söker denna skattereduktion. Det är beskattningsförutsättningarna för respektive medlem som avgör om denne kan beviljas reduktion.

Bidraget från Naturvårdsverket kan ges till oss som samfällighetsförening med maximalt 50 procent av kostnaderna (och maximalt 15 000 kr per laddbox). Bidrag kan ges för kostnader både för laddbox och för gemensam infrastruktur. Det gör att vi totalt sett kan ansöka om större bidrag från Naturvårdsverket än om alla söker var för sig om skattereduktion för grön teknik (som bara ger bidrag för laddbox men inte för den gemensamma infrastrukturen).

Vi föreslår att vi i första hand söker bidrag från Naturvårdsverket och att bidraget används på följande sätt. Först används bidraget för att reducera priset på laddboxen upp till 50 procent av kostnaden (motsvarande avdraget för grön teknik). Sedan används kvarvarande bidrag per laddbox för att reducera den anslutande medlemmens 1/102-del av den gemensamma infrastrukturen. Det kan innebära att upp till hela 1/102-delen kan täckas av bidrag, beroende på hur många laddboxar som installeras direkt.

Vårt att notera, är att bidraget från Naturvårdsverket är ett engångsbidrag som gäller vid systemets installation. Vid installation av laddboxar vid ett senare tillfälle, blir det då skattereduktion via Skatteverket som blir aktuellt (i enlighet med nu gällande regler). Vi föreslår att anslutande medlemmar då betalar 1/102-del av den gemensamma infrastrukturen.

⁷ <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/gronteknik>

⁸ <https://www.naturvardsverket.se/bidrag/ladda-bilen/>

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att vi går vidare med installation av gemensam infrastruktur och laddboxar enligt följande.

Vi inhämtar bindande anmälningar från oss medlemmar för installation av laddbox enligt kostnadsfördelning ovan. Kostnader/kostnadsintervall framgår i anmälan men som ledning kan ovannämnda kostnader användas. Nästa steg blir då ansökan om bidrag till Naturvårdsverket. Installationen genomförs oavsett om vi beviljas bidrag från Naturvårdsverket eller ej.

1. Beviljas vi bidrag från Naturvårdsverket debiteras föreningen för gemensam infrastruktur och laddboxar, varpå varje medlem med laddbox får betala sin del enligt ovan.
2. Om vi inte beviljas bidrag från Naturvårdsverket, debiteras föreningen för den gemensamma infrastrukturen som sedan debiterar varje anslutande medlem med 1/102-del. Leverantören debiterar då laddboxen direkt till medlemmen som får hantera bidrag genom ansökan om skattereduktion för grön teknik.

Övriga villkor (ex. debitering av löpande förbrukning) enligt ovan.

Garage och nyttjanderätt

Det är samfälligheten som äger fastigheten som garagen hör till. Vi som medlemmar i föreningen äger i sin tur andelar i föreningen (genom våra fastigheter). Vi som medlemmar äger däremot inte direkt den fastighet där installationen av laddboxarna kommer ske. För att söka skattereduktion för grön teknik, ska installationen av laddboxen i utgångsläget ske på samma fastighet där sökanden har sin bostad. Så är alltså inte fallet för oss. Däremot kan skattereduktion medges för garage på samfälld mark om garaget är kopplat till det aktuella småhuset och att det följer med vid en försäljning av småhuset. I praktiken fungerar det just så i vår förening, men styrelsen kan inte finna någonstans där detta är reglerat skriftligen, vilket kan behöva uppvisas vid ansökan om skattereduktion. Vi föreslår därför att stämman fastställer det upplägg vi idag använder oss av.

Styrelsens förslag

I föreningen finns 102 garageplatser (med egen garageport), lika många som antalet delägarfastigheter. Kopplingen mellan garageplats och delägarfastighet är ett till ett. Varje delägarfastighet har alltså nyttjanderätt till en specifik garageplats. Numret på garageplatsen sammanfaller med husnumret i medlemsförteckningen⁹. Nyttjanderätten till garageplatsen följer med vid försäljning av delägarfastigheten.

⁹ I delad mapp: *Medlemsförteckning (utan namn).pdf*