

Strategi for etablering af ladestandere til el-biler ved ejendommens parkeringspladser

Vedttaget på den ordinære generalforsamling 24. november 2021

Perspektivet og problemstillingen

I løbet af en *overskuelig årrække* – måske så hurtigt som 8-10 år – må det forventes, at *el-biler og hybrid plug-in biler vil tegne sig for langt hovedparten af den danske bilpark*. - Det er et eksplicit mål for regeringen og et meget stort flertal Folketinget, og man må forvente, at afgiftssystemet for både biler, brændstof og elforbrug i stigende grad vil understøtte denne udvikling.

Selv om der allerede er etableret offentlige *ladestandere i Sankt Annæ Gade* ved kanalen, og 8 nye pladser med ladestandere snart er færdige i vores del af gaden (ud for opgang 9 og 10), må det forventes, at der i de nærmeste år vil blive en *stigende efterspørgsel fra Ved Voldens beboere* efter adgang til ladestandere.

Det rejser en *kompleks problemstilling i forhold til Ved Voldens parkeringspladser*: For det første kræver etablering af el-ladestandere en betydelig investering i ikke blot selve ladestanderne, men også i den nødvendige underliggende infrastruktur i form af kabelføring o.a. For det andet er markedet for ladestandere mv. endnu ret umodent og minder om markedet for mobiltelefoni for 20-25 år siden. De fleste og største udbydere tilbyder attraktive priser på at opsætte ladestandere mod, at kunderne til gengæld binder sig for en længere periode, typisk 5 år. Samtidig er det dyrt og besværligt at få ydelser (opladning) på tværs af udbydere. Endelig indebærer hele overgangen til el-biler en "ægget-og-hønen" problemstilling: Den ene vej rundt er der jo ingen økonomi i at opsætte ladestandere, hvis de ikke bruges, og den anden vej rundt, er bilejere tilbageholdende med at anskaffe en el-bil, hvis der ikke er mulighed for let adgang opladning nær ens bopæl, når man har behov for det.

Skal det sikres, at ejendommens beboere – på både kort og længere sigt – får de "*bedste og billigste*" muligheder for opladning af el-biler, kræver det, at *ejerforeningen engagerer sig heri* – på linje med, hvad andre ejer- og andelsboligforeninger samt boligselskaber er i gang med.

I det følgende er beskrevet en strategi herfor.

Mål og principper

Målet er, at der inden for en overskuelig årrække og i takt med udviklingen i behov og efterspørgsel etableres ladestandere til el-biler på alle ejendommens parkeringspladser på en måde, så der samtidig sikres så lave el-priser som muligt.

Med dette sigte fastlægges følgende principper for etableringen af el-ladestandere:

- *Ejerforeningen står for etableringen* med optimal brug af markedets muligheder.
- Opladning skal leveres til en pris, der er så billig som muligt for brugerne. Det kræver, at investeringen ikke overlades til markedets aktører, der formentlig vil tage sig godt betalt og kræve binding (monopol) for en årrække.
- I stedet bidrager ejerforeningen og lejerne af parkeringspladser til etableringsudgifterne via en "*mellemfianciering*", således at udgifterne til etablering (inkl. fornøden udbygget infrastruktur i form af særlig kabling o.a.) over en periode betales fuldt ud tilbage af brugerne af ladestandere.
- I praksis kræver det, at ejerforeningen entrerer med en *leverandør af elforsyning til ladestandere*, der giver mulighed for, at vi kan få de lavest mulige elpriser, samtidig med, at der opkræves et beløb ("*afgift*") til ejerforeningen til dækning af udgifterne til etablering af ladestander-infrastrukturen.

- *Størrelsen af dette infrastrukturbidrag ("afgift") fastlægges/reguleres løbende af bestyrelsen under hensyn til dels markedets prisudvikling og hensynet til at sikre p-pladsbrugerne en billig elforsyning, dels hensynet til at realisere en tilbagebetaling af de investerede midler.*

Etablering i tre faser

Etableringen af el-ladestandere sker i tre faser:

- **Første fase – etablering af delepladser samt hovedkabel og særlig målertavle:** Det etableres et mindre antal *delepladser*, som brugerne af ejendommens lejede parkeringspladser kan benytte. Etableringen sker ved at inddrage nogle af de udlejede parkeringspladser ved ledighed. I første omgang etableres to delpladser, som – når behovet måtte melde sig – kan udvides med yderlige 2-3 og måske flere delepladser. I første fase etableres også et *hovedkabel* fra transformerstationen ved indkørslen og en *særlig målertavle* til ladestandere. Første fase ventes påbegyndt i løbet af 2022.
- **Anden fase – etablering af infrastruktur med "tomrør" og trinvis udbygning:** I forbindelse med afslutningen kloakprojektet ved Sankt Annæ Gade-fløjen og opførelsen nye garager – hvor store dele af gårdens asfalt og terræn alligevel skal brydes op – etableres "tomrør" til elkabler, således at der efter behov kan trækkes kabler og etableres ladestandere ved *alle* udlejede parkeringspladser samt i garagerne.
I første omgang etableres kun nogle få standere (hver med to ladeudtag, som dækker to p-pladser), idet der så må ske en vis tilpasning/omrokering af tildelingen af p-pladser alt efter, hvilke p-pladslejere, der har behov for ladestanderadgang. I takt med udviklingen i efterspørgslen kan der så etableres flere ladestandere. Når der måtte være etableret tilstrækkelig ladestanderadgang på de udlejede pladser, vil delepladserne kunne nedlægges og igen udlejes som normale parkeringspladser.
Anden fase må – i lyset af planerne for kloakprojektet og opførelsen af nye garager – forventes påbegyndt på tidspunkt i årene 2024-26.
- **Tredje fase – fuld udbygning:** I takt med udviklingen i efterspørgslen frem mod 2030 og derefter etableres ladestandere til *alle* p-pladslejere, der måtte ønske det.

Deling af delepladser

Ved brug af delepladser bliver der brug for en regulering – som man også kender fra andre ladestanderpladser – med en tidsbegrænsning i dag- og aftentimer på formentlig 3-4 timer samt mulighed for "natten over"-parkering. Det vil blive undersøgt, om vi evt. kan bruge Q-parks digitale løsning til booking af plads.

Første fase: Tidsplan og økonomi

Den første el-bil tilhørende en beboer i ejendommen blev anskaffet sidste år, og flere lejere af parkeringspladser har tilkendegivet, at de overvejer køb af el-bil i nær fremtid.

Bestyrelsen vil efter generalforsamlingen *invitere alle beboere, der overvejer at anskaffe el-bil inden for det kommende års tid, til et møde*, hvor man kan *drøfte etableringen af de første to ladepladser i løbet af 2022*. Pladserne vil formentlig kunne etableres i løbet af 2-3 måneder, når beslutningen herom er truffet. Ladestanderne vil dog først blive etableret, når der måtte være sikkerhed for, at nogen i praksis vil bruge dem.

Udgifterne til etablering af de to første delepladser må forventes at beløbe sig til *omkring 60.000 kr.* (inkl. moms). Den umiddelbare *finansiering* heraf sker dels via ejerforeningens almindelige *midler til vedligehold og forbedring*, dels via en *forhøjelse af priserne på leje af parkeringspladser* på i alt 10 pct., hvoraf ca. 4 pct. afspejler den almindelige prisudvikling siden den sidste forhøjelse af lejen. Forhøjelsen på 10 pct. ventes at indbringe et *provenu* på ca. 44.000 kr. på årsbasis.

Ud over ladestandere vil der i første fase også skulle finansieres et *særligt hovedkabel og en målertavle* som grundlag for hele den videre udbygning af ladestandere. Udgiften hertil forventes at blive *knap 130.000 kr.* (inkl. moms).