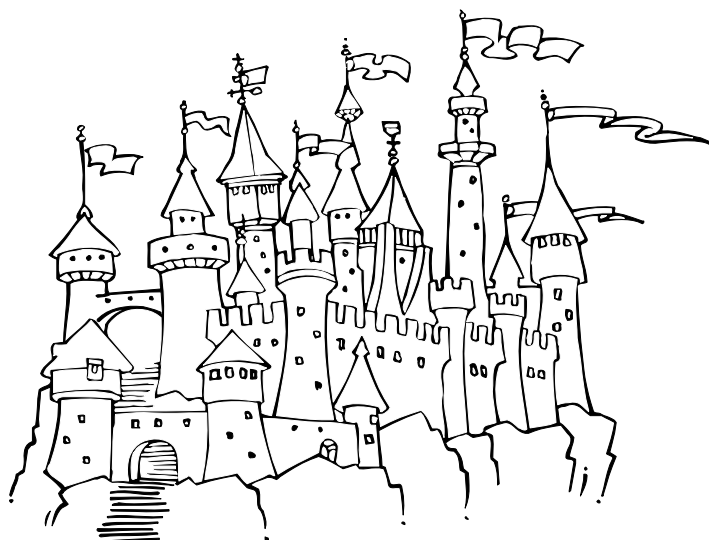




KALLELSE TILL EXTRASTÄMMA i Silkeborgs samfällighetsförening. Torsdag den 4 april 2024 i Kryptan, Kista kyrka.

Registrering av deltagare och fullmakter från klockan 18:30, klockan 19:00 börjar stämman.
Hjärtligt välkommen!

Ordningsregler för årsmöte i Silkeborgs Samfällighet.

- Legitimation för samtliga röstberättigade skall uppvisas vid registreringen.
- Registrering av deltagande medlemmar samt fullmakter sker innan mötet börjar.
- Regler för fullmakter: Flera fastigheter har flera ägare. Om bara en av ägarna till en fastighet närvarar vid stämman krävs fullmakt från övriga ägare för att kunna delta i voteringen med en (1) röst. Om ägarna från en fastighet inte alla kan närvara på stämman är det möjligt att låta annan medlem i föreningen agera ombud. Fullmakt från samtliga ägarna är då nödvändigt. Ombud kan bara representera en (1) fastighet utöver sin egen.
- **Medlem som har frågor/funderingar/invändningar rörande innehållet i kallelsen ska kontakta styrelsen senast en vecka innan stämman för att ge styrelsen tid att reda ut eventuella oklarheter.**
- Under mötet så visar vi hänsyn och respekt för alla närvarande.
- Vi begär ordet genom handuppräckning och får ordet av mötesordföranden.
- Vi låter alla som fått ordet prata till punkt.
- Det är viktigt att alla förstår vad som beslutas. Om du är osäker, fråga.
- Mötesordföranden avgör när, och om det är dags för omröstning.
- Vid omröstning kan det begäras rösträkning och då skall rösträknarna kontrollräkna antalet röster.
- Endast sådana beslutspunkter som finns med i kallelsen som proposition är föremål för beslut.

DAGORDNING EXTRASTÄMMA I SILKEBORGS SAMFÄLLIGHET 2024-04-04

1. Stämmans öppnande.
2. Dagordningens godkännande.
3. Fråga om stämman blivit behörigt utlyst.
4. Val av ordförande för stämman.
5. Val av sekreterare för stämman.
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet.
7. Proposition från styrelsen: Förslag att installera infrastruktur för att ge möjlighet för att kunna ladda elfordon i samfällighetens samtliga garage vilket innebär att samfällighetens gemensamma anläggningstillgångar utökas med denna infrastruktur, bilaga samt Frågor och svar.
8. Plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt.
9. Stämmans avslutande.

Proposition från styrelsen daterad den 8 mars 2024 till extra stämma i Silkeborgs samfällighetsförening den 4 april 2024

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

- 1) Silkeborgs samfällighet installerar infrastruktur för att kunna ladda el- och elhybridbil vid samtliga av föreningens 156 gemensamma parkeringsplatser i radgarage och parkeringsdäck.
- 2) Föreningens gemensamma anläggningstillgångar i lika andel utökas med denna infrastruktur.
- 3) Kostnaderna för faktisk elförbrukning vid laddboxen debiteras samfällighetens medlemmar med en avgift som fastställs genom individuellt uppmätt förbrukning IMD.

Motiv för styrelsens förslag

- Från år 2035 ska alla nya bilar som säljs vara utsläppsfria och inte kunna släppa ut någon koldioxid. Det innebär i praktiken ett förbud mot försäljning av nya diesel- och bensinbilar.
- Många medlemmar har efterfrågat möjligheten att kunna ladda el- och elhybridbil vid sin garageplats.
- Energimyndigheten har i samarbete med Lantmäteriet och Boverket analyserat hinder för bättre tillgång till laddinfrastruktur till hemmaladdning oavsett boendeform. Lantmäteriet konstaterar i utredningen att det går att komma till rätta med de problem som förknippas med lagstiftningen, handläggningstiden och förrätningskostnader utan några ändringar av regelverken. Därför föreslog utredningen ingen lagändring för att underlätta för samfälligheter att installera laddningspunkter. Samfällighetsföreningar som vill installera laddningspunkter behöver därför fortfarande ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet.
- Utifrån Lantmäteriets förslag ovan bedömer styrelsen att det är sannolikt att föreningens ansökan om omprövning av anläggningsbeslutet beviljas.
- Genom att installera laddinfrastruktur utökas samfällighetens gemensamma anläggningstillgångar. Styrelsen bedömer att installationen är en god investering på sikt.
- Naturvårdsverket ger under 2024 ett bidrag på 50 % av den totala kostnaden för material och arbete. Det halverar samfällighetens kostnad för att installera laddinfrastruktur. Bidraget kommer sannolikt att upphöra under 2025.
- Möjligheten att kunna ladda sin el- eller elhybridbil i anslutning till sin bostad gör Silkeborgs samfällighetsförening till en mer attraktiv förening att bo i. Installationen ökar samtliga fastigheters värde vilket är positivt även för de medlemmar som inte behöver kunna ladda el- eller elhybridbil.

Steg 1: Styrelsen föreslår ha mandat att ansöka om omprövning av anläggningsbeslut och banklån för finansiering

- Ansöka om omprövning av samfällighetens anläggningsbeslut 1981-11-16 (Dnr: 831-285-80) hos Lantmäteriet i Stockholm. Ansökan om omprövning av anläggningsbeslut gällande gemensamma garageanläggningar görs för att i anläggningsbeslutet lägga till om infrastruktur för laddfordon på samtliga 156 garageplatser, och att debitering av elförbrukning ska ske med hjälp av individuell mätning av elförbrukningen IMD och debiteras fastighetsägaren för sin anvisade plats.
- Ansöka om lån på upp till 2,3 miljoner kronor hos bank för att finansiera ansökan om ändring av anläggningsbeslut och installationen av laddinfrastruktur.
- Ansökan om "ladda bilen bidrag" hos naturvårdsverket gjordes under november 2023.

Kostnader för föreningen i steg 1

Kostnader för Lantmäteriets handläggning av föreningens ansökan om ändring av anläggningsbeslutet. Lantmäteriet debiterar föreningen för faktiskt nedlagd tid i samband med ansökan. Priset är baserat på ett fast timpris, men det är svårt att uppskatta på förhand, eftersom det inte går att veta hur mycket arbete som krävs. Styrelsen har kalkylerat med en kostnad på upp till 100 tkr.

Styrelsen bedömer i nuläget att någon avgiftshöjning av medlemsavgifterna inte är nödvändig för specifikt denna utgift.

- Ansökan om "ladda-bilen-bidrag" hos Naturvårdsverket innebär inte några kostnader för föreningen.

Steg 2: Styrelsen föreslår ha mandat att göra installation

- Under förutsättning att föreningens ansökan om ändring av anläggningsbeslutet, ladda-bilen-bidraget och låneansökan beviljas får styrelsen i uppdrag att upphandla installation av den nya infrastrukturen.
- Stämman ger styrelsen mandat att välja lösning, utvärdera anbud, ingå avtal och installera infrastruktur för att kunna ladda el- och elhybridbil vid samtliga av föreningens 156 gemensamma parkeringsplatser i radgarage och parkeringsdäck.
- Föreningens gemensamma anläggningstillgångar i lika andel utökas med denna infrastruktur.

Kostnader för föreningen i steg 2

Finansiering

- Samfälligheten finansierar infrastrukturen för elbilsaddning genom ett banklån på upp till 2,3 miljoner kr. 50 % av lånet betalas av när föreningen erhållit bidraget från Naturvårdsverket.
- Den återstående skulden kommer att betalas av under 6 år. Beräknat på en initial ränta om 7 % uppskattas kostnaden för lånet preliminärt till 145 kr per hushåll och månad. Banken bedömer

att räntan kommer att sjunka under de närmste åren, vilket kommer att minska föreningens kostnad.

Kostnader vid användning av laddbox

- Medlemmarna debiteras för sin förbrukade el vid laddboxen till samfällighetens självkostnadspris för elström. En låg administrativ kostnad tillkommer.

En redovisning av projekterad installation kommer att göras på extrastämman.

Frågor och svar

Bilaga 2

Vad är en laddinfrastruktur?

- En laddinfrastruktur är en anordning för överföring av elektrisk energi till elbilar/hybridbilar. Den kan bestå av laddpunkter, laddstolpar, laddboxar eller liknande.

Jag har ingen elbil / laddhybrid. Varför behöver jag laddinfrastruktur?

- **Var rustad för framtiden.** Det dröjer inte länge förrän det kommer att vara en självklarhet att det finns möjlighet att ladda elbil i en samfällighet. Genom att vara ute i god tid och förbereda infrastruktur går det att få en laddanläggning som är rustad för framtiden, något som föreningen kommer att gynnas av på sikt.

Varför är det brådskande att installera laddinfrastrukturen nu?

- Idag har vi möjlighet att ansöka om "ladda bilen bidrag" hos Naturvårdsverket som täcker 50 % av kostnaden för infrastrukturen och därmed kraftigt subventionerar projektet. En beviljad ansökan kommer endast att gälla i nio månader. Det är inte självklart att bidraget kommer att finnas tillgängligt från nästa år.

Många BRF:er har redan laddinfrastruktur, varför tar det så lång tid för vår förening?

- Installation av laddinfrastruktur i en samfällighetsförening är en komplex labyrint av administrativa steg, vilket gör det avsevärt svårare för samfälligheter än för BRF och villor.
- Anläggningsbeslutet behöver ändras för att inkludera laddinfrastruktur som en del av gemensam anläggning. Det är tidskrävande och kan vara dyrt. Vi kan spara kostnader genom att vara väl förberedda och vara väl överens innan ansökan görs till Lantmäteriet.

Vad är anläggningsbeslutet och varför ändrar vi det?

Det är anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen som avgör vad som är tillåtet att göra inom ramen för föreningens verksamhet. Om föreningen vill genomföra en åtgärd t.ex. installera laddinfrastruktur som inte har stöd i anläggningsbeslutet måste man ompröva beslutet. En omprövning av anläggningsbeslutet avseende ändamålet måste alltid göras genom en lantmäteriförrättning.

- **Ansökan om "ladda bilen" -bidraget** hos Naturvårdsverket.

Teknik och betalningsmodeller: Det finns flera olika alternativ för hur man installerar laddinfrastrukturen och alla har olika kostnads och logistiska konsekvenser. Det behövs en noggrann bedömning av vilken som passar oss bäst.

Finansiering: Det finns olika sätt att finansiera detta projekt som är avgörande att bedöma i denna högräntemiljö. Det är ett val mellan leasing, lån eller medlemmars direktbetalning.

Installation och komma igång.

Måste alla vara överens i samfälligheten om att installera laddboxar?

- Nej. Lantmäteriet kan ändå besluta om att godkänna en sådan installation om det är av väsentlig betydelse för samfälligheten. Skulle laddningsmöjligheter vara betydelsefullt för samfälligheten i stort kan de alltså godkänna installation av laddboxar trots att vissa i föreningen motsätter sig det.
- Emellertid ju fler medlemmar som är överens om förändringen, desto lägre blir kostnaden för ändringen av anläggningsbeslutet eftersom lantmäteriet tar betalt på timtidsbasis.

Vad är "ladda-bilen-bidraget"?

- Naturvårdsverket kan efter ansökan ge ett bidrag på 50 % av den totala kostnaden för material och installation av laddinfrastruktur för elbilsladdning i samfällighetens garage. Bidraget är tidsbegränsat och kan upphöra efter årsskiftet eller tidigare.

Hur finansierar vi projektet?

- För att finansiera installationen har tre alternativ. banklån, leasing eller medlemmars direktbetalning studerats.
- **Banklån.** Vilket innebär ökad lånebörda för föreningen men hushållens omedelbara kostnadspåverkan blir låg.
- **Hyresavtal/Leasing.** Ger avsevärt högre kostnadspåverkan för hushållen och är juridiskt tveksamt.
- **Direktbetalning.** Det innebär hög kostnad vid installationstillfället vilket kanske inte passar alla.

Vem betalar elförbrukningen för laddningen?

- Boende som laddar sitt fordon betalar själv för den el som åtgår vid laddning.