

INFORMASJON OM ETABLERING AV INFRASTRUKTUR FOR LADNING AV ELBIL OG DRIFT AV VARMEPUMPER – SAK PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Styret og driftskontoret har forstått at det har kommet frem en del spekulasjoner og feilinformasjon i forhold til ovennevnte sak på den kommende ekstraordinære generalforsamlingen, vi føler derfor at det er nødvendig å gi noe oppklarende informasjon før selve generalforsamlingen.

Først vil vi starte med å si at det **ikke skal tas opp mere lån eller at husleien vil øke som følge av disse investeringene**. En eventuell økning i husleie vil være justering som normalt i forhold til kostnads- og renteøkning, men ikke på grunn av dette. Styret med driftskontoret har god kontroll på økonomien og borettslaget har oppsparte midler til å dekke disse og andre investeringer og vedlikehold som kommer.

Bakgrunn

Generalforsamlingen vedtok i 2014, under sak E, at de som ønsket ladepunkt for elbil skulle få tilgang til å etablere dette. Dette var mulig da det på dette tidspunktet var ansett som svært få som ønsket dette og at det var kapasitet i eksisterende infrastruktur til å håndtere en moderat etablering.

Transformatorene som forsyner Nåkkves vei (NV) 5 og 3, er i dag overbelastet og kan således ikke belastes mer. Dette har medført at vi siden august i 2017 har måttet si nei til flere beboere som ønsker å etablere punkt for ladning av elbil på egen parkeringsplass i garasjeanlegget. I nær fremtid kan vi heller ikke tillate at beboere tilhørende NV 5 og 3 øker hovedsikringene til sine leiligheter som gitt tillatelse til i tidligere rundskriv, da dette potensielt kan føre til ytterligere belastning på transformatorene. Selv om Hafslund bytter ut transformatoren til en større vil ikke borettslagets infrastruktur tåle den økte belastningen som vil komme som følge av myndighetenes føringer for salg av nybiler fra 2025. Videre har heller ikke beboere i 1-roms leiligheter noe reelt tilbud for ladning av elbil, kostnaden med å etablere ladepunkt ute vil være for stor for en husholdning alene da infrastrukturen ikke er til stedet.

Myndighetene har satt som mål at alt nybilsalg etter 2025 skal være av typen nullutslippsbiler, av dette er brorparten forventet å være elbil. Videre vil etableringen av de nye bomstasjonene i Oslo gjøre at overgangen til elbil i Oslo regionen vil komme fortere. Det kan nevnes at 55 % av alt nybilsalg i Oslo frem til nå i 2018 er av elbiler. Dette gjør at behovet for å kunne lade elbilen i egen bolig blir stor, det er simpelthen ikke etablert nok offentlige ladepunkter til å tilfredsstille en slik etterspørsel. Videre er kostnaden for å lade på offentlige plasser også mye høyere enn det den vil være på egen etablert plass.

Økonomi

Det er diskutert løsninger og hentet inn priser fra 3 forskjellige selskaper for å oppnå gunstigst mulig pris. Som nevnt i innkallingen til generalforsamlingen beløper kostnadene seg til kr 4.963.852,50 og at det er gitt tilsagn til støtte på 20 % av disse kostandene, kr 992.770,- fra Oslo kommune. Total kostnad for borettslaget blir da kr 3.971.082,50.

Hvor lenge denne støtteordningen varer og eventuelt størrelsen på denne i fremtiden er det vanskelig å si noe om. Det vi vet er at slike ordninger har en tendens til å bli borte når det kommer offentlige pålegg for å gjennomføre tiltakene. Slikt pålegg er allerede kommet for andelsleiligheter og sameiere. Det er forventet at et slikt pålegg også vil komme for borettslag.

Etablering av smartladning og viderefakturering av kostnader

For å kunne utnytte den kapasitet som blir tilgjengelig på en best mulig måte er det tatt høyde for å etablere ett smart lade anlegg. Dvs at hver enkelt ladeplass blir koblet opp mot en sentral som hele tiden vurderer hvor stor belastning som finnes på den etablerte sonen og deretter deler ut tilgjengelig energi til det enkelte ladepunkt. Dette gjør at vi kan fordele kraft til der det er størst behov slik at alle dermed får ladet bilene sine. Det vil fortsatt være energimåler på hvert enkelt punkt og systemet vil avlese og logge hvor mye den enkelte beboer benytter av kraft.

Som nevnt i innkallingen er det nødvendig å sette bort avlesningen av forbrukt kraft og viderefakturering av denne til en tredjepart som har kompetanse og utstyr til å håndtere det antall som forventes å komme. Dette betyr ikke at vi setter bort kjøpet av kraft til en tredjepart. Kraftkjøpet vil gå gjennom borettslagets energimåler og det er derfor vi som bestemmer den pris pr. kWh som skal faktureres, men det vil komme en kostnad til den enkelte bruker for selve avlesningen og viderefaktureringen. Dette er også i tråd med det vedtak som ble fattet under sak E på generalforsamlingen i 2014.

Eksisterende etablert ladepunkt

De beboerne som allerede har etablert ladepunkt for elbil vil få det gamle utstyret ned montert og levert nytt utstyr kostnadsfritt.

Vil etablering av ladning for elbil tilføre en økt brannrisiko

Det er ofte hevdet at etablering av ladepunkt for elbil vil øke brannrisikoen i bygningen, dette er ikke tilfelle og er vanlig misforståelse hos skeptikerne. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), har formet krav og veiledere for etablering av ladning til elbil. «*DSB har, sammen med Direktoratet for byggkvalitet (DiBK), kjørt flere prosjekter hos SP Fire Research for å undersøke forhold rundt brann i elektriske kjøretøy og metoder for slukking. Konklusjonen er at det ikke er grunnlag for å hevde at elbiler representerer en større fare ved brann enn fossile biler – den arter seg bare på en annen måte* (utdrag fra DSB sin veileder)».

Hvorfor skal vi etablere infrastruktur for elbil ladning og drift av varmepumper

- Borettslaget trenger å øke kapasiteten på den elektriske infrastrukturen for å møte nåværende og fremtidige behov. Beboere krever stadig mer kraft tilgjengelig i leilighetene (hhv induksjonsplater, annet elektronisk utstyr) og det vil også komme flere og flere elbiler i tråd med pålegg fra myndigheter og økte avgifter på biler med fossilt brennstoff.
- Støtteordningen fra Oslo kommune er gunstig slik den foreligger nå. For borettslaget vil dette gi en stønad på kr 992 770,- og det forventes at denne vil endres i fremtiden.
- Borettslaget har i dag 9 stk skilletrafoer for å drifte varmepumpene som gir varme og varmt tappevann til beboerne. Disse har ett tap i driften i forhold til at de avgir veldig mye varme, beregninger som er foretatt viser at disse har et tap på hele 60 000 kWh pr år. Regner vi om til kroner gir dette et tap på ca kr 60 000,- pr år. Dette tapet vil bli borte, dvs overført til Hafslund, dersom vi etablerer ny 400V infrastruktur.
- For å kunne tilby hurtiglading til de som må parkere ute, er vi nødt til å etablere en infrastruktur som kan takle slike belastninger. Dagens infrastruktur klarer ikke slike belastninger.
- Verdien på boligen vil også øke i tråd med at det kan tilbys ladning av elbil. Meglere gir tilbakemelding på at de i dag merker en stor etterspørsel etter leiligheter som kan tilby ladning av elbil.

Tveita Borettslag, 4. oktober 2018

Styret & Driftskontoret