



Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Haugerud Garasjelag

Dato: Onsdag 7. juni 2023 kl. 19.00

Sted: Trosterud skole, samlingsalen

Til behandling foreligger:

1. Velkommen, valg av ordstyrer for årsmøte
2. Valg av møterefereent og 2 til å underskrive referatet
3. Godkjenning av innkalling til ekstraordinært årsmøte
4. Sak: El-billading
5. Avslutning

Styret i Haugerud Garasjelag

May Liss Urang/s/ Ali Battakh/s/ Herman Bue/s/

Yakup Kasikci/s/ Aydin Senel/s/ Femi Baftii/s/

NB! Det er kun en stemme for hvert medlem/garasje



Sammendrag

I 2022 gjorde Styret en kartlegging av garasjelagets El-bilanlegg som ble vedtatt i 2018. Det er i dag installert 63 DEFA ladestasjoner i garasjeanlegget. Teknologien går raskt fremover og vi ser i dag at dagens løsning må skiftes ut da en ladestasjon har ca. 5 års levetid. Vi har to hovedutfordringer:

1. De med ødelagt ladestasjon vil ikke kunne få ladet med nye ladestasjon.
2. Nye brukere vil ikke kunne koble seg på eksisterende anlegg.

Slik situasjonen er, ser vi oss nødt til å gjøre endringer av El-bilanlegget. Vi må skifte ut dagens ladestasjoner for å få tilgang til nye ladestasjoner og tjenester som følger med disse samt få mulighet for teknologiskifte uten for høye kostnader på et senere tidspunkt. I tillegg så plikter vi å legge til rette for at alle skal kunne få lade sin el-bil ref. borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a.

Bytte av ladestasjoner vil primært påvirke de som har ladestasjon i dag og de som ønsker ladestasjon. Målet er å sikre en langsiktig og varig avtale som vil være stabil, og gjeldende for mange år fremover. Byttet vil fjerne manuell avlesning av strøm og sikre vedlikehold, service samt oppgradering av anlegget i fremtiden ved evt. teknologibytte. Dette er en avtale Garasjelaget har jobbet hardt med å få til, og vi mener dette er en god og sikker avtale for den enkelte garasjeier og for Garasjelaget.

Forslag som skal stemmes for

Vi ser at teknologien for ladestasjoner går fremover i rasende fart på lik linje med en PC eller mobiltelefon. Vårt El-bilanlegg som var moderne i 2018 ikke er så veldig moderne lenger, og det betyr at de ladestasjonene vi har i dag ikke vil snakke med kommende generasjons ladestasjon som kommer på markedet i juni. I dag er det ikke mulig å lese av strømforbruk automatisk, og Garasjelaget sliter med å få inn denne infoen fra garasjeiere med ladestasjon. Det betyr at de som trenger ny eller ønsker ladestasjon, ikke vil kunne koble seg på anlegget slik det er i dag.

Forslag 1

Det foreslås at Garasjelagets medlemmer stemmer for å bytte ut dagens løsning for el-billading med ny løsning tilbudt fra Elaway. Garasjelagets styre får fullmakt til å inngå avtale med leverandøren.

El-billadeanlegget i dag

Garasjelagets styre startet et arbeid med å kartlegge garasjelagets El-bilanlegg høsten 2022. Det manglet en del dokumentasjon på anlegget som vi har vært nødt til å innhente. Og det finnes ingen serviceavtale på dagens anlegg. Vi har nå fått en ganske god oversikt over anlegget, og har lagt ut litt informasjon på borettslagets nettside om dette for de som er interessert i å lese litt mer om El-bilanlegget. Informasjonen finner du her: [Info-om-El-bil-lading.pdf \(haugerudborettslag.no\)](https://www.haugerudborettslag.no/info-om-el-bil-lading.pdf).

Vi har i dag 63 garasjer pr. april 2023 som har installert ladestasjon i sin garasje.

Vi får stadig spørsmål om man ikke kan sette inn en billigere ladestasjon fra en annen type/leverandør enn DEFA. Når DEFA ladestasjon ble valgt på årsmøtet i 2018, gjorde årsmøtet også et valg for fremtiden.



Det er ikke mulig å velge annen ladestasjon enn DEFA.

Anlegget er satt opp på en slik måte at alle ladeenheter må kunne kommunisere med hverandre for å sikre at alle biler som lades får nok kapasitet. For å få til dette må alle enhetene være like. Med det menes av samme merke og modell, eller kommende generasjons modell under visse forutsetninger.

Andre ladestasjoner fra andre leverandører vil ikke kunne «snakke samme språk» som vår DEFA ladestasjon, og det vil ikke være mulig å programmere denne til å snakke med våre eksisterende ladeenheter.

Vi ser at teknologien går fremover i rasende fart for ladestasjoner på lik linje med en PC eller en mobiltelefon. Og nye enheter er ofte ikke kompatible med eldre enheter. Det betyr at vårt El-bilanlegg som var moderne i 2018 ikke er så veldig moderne lenger. Og det betyr at de ladestasjonene vi har i dag ikke vil snakke med kommende generasjons ladestasjon når den kommer på markedet i juni. Det er heller ikke mulig å lese av forbruksstrøm på ladestasjon automatisk, og Garasjelaget sliter med å få inn denne infoen fra garasjeiere med ladestasjon.

Forventet levetid på en ladestasjon er estimert til ca. 5 år. Da regner man med at teknologien er utdatert. En ladestasjon kan dog ha både lengere og kortere levetid. Reklamasjonsrett er 5 år, mens garanti på produktet normalt er 1 eller 2 år.

Flere ønsker ladestasjon

Vi har pr. dags dato flere garasjeiere som ønsker seg en ladestasjon. Vi har også noen garasjeiere som sliter med sin ladestasjon og som ikke får ladet. De som sliter med sin ladestasjon, er avhengig av at det fortsatt er garanti på ladestasjonen for å få den fikset uten kostnader. Er ladestasjon utenfor garanti må man vurdere reparasjon (hvis den er mulig og reparerer) eller kjøpe ny ladestasjon. Nye som ønsker ladestasjon vil ikke kunne få dette da ny ladestasjon ikke kommuniserer med eksisterende ladestasjoner.



Vi har to store utfordringer med dagens anlegg:

1. De med ødelagt ladestasjon vil ikke kunne få ladet om de må kjøpe ny, da de ikke vil kunne koble seg på anlegget slik det er i dag.
2. De som ikke har ladestasjon, men ønsker en, vil ikke kunne koble seg på anlegget slik det er i dag.

Retten til lading av El-bil og ladbar hybridbil er nå lovfestet pr. 1. januar 2021, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for El-bil eller ladbar hybridbil.

For å kunne slippe nye til på anlegget og sikre at de med ødelagt ladestasjon kan fortsette å lade, må anlegget oppgraderes og nåværende ladestasjonen byttes ut med nye ladestasjoner.

Bestilling av ladestasjoner i dag

I dag bestilles ladestasjon igjennom Garasjelaget. Garasjelaget videresender bestillingen til leverandør (Caverion) og leverandør avtaler oppmøte med Garasjelaget som igjen må kommunisere dette ut til garasjeier.

Leverandør fakturerer Garasjelaget for arbeidet inkl. ladestasjon. En pris på ca. 22.000,-. Dette må Garasjelaget fakturere videre igjen til garasjeier. Om garasjeier ikke betaler må Garasjelaget ta jobben med purringer og deretter inkassovarsel, om purringer ikke betales.

Ønsket prosess ved bestilling fra ny leverandør

For å unngå unødvendig mellomledd ønsker styret at garasjeier kontakter leverandør direkte for bestilling av ladestasjon og tilkobling til infrastrukturen (flatkabel). Leverandør fakturerer garasjeier direkte for arbeidet.

DEFA ladestasjon (dagens løsning)

I dag kjøpes ladestasjon av leverandør til en meget høy pris. Om det er noe feil med ladestasjon og garantiperioden er ute må kostnaden dekkes av garasjeier for reparasjon eller kjøp av ny ladestasjon. Om ladestasjon er utdatert må garasjeier kjøpe ny.

Strømforbruk på dagens ladestasjon leses av manuelt. Noe som er tungvint og upraktisk. Man vet heller ikke om man får riktig strømpris for forbruket når avlesningen foregår på en slik måte. Det er heller ikke alle som leverer inn sitt strømforbruk, og det kan noen ganger være vanskelig for Garasjelaget å få kontakt med Garasjeier for avlesning.



Ønsket ladestasjon fra ny leverandør

Det er ønskelig at ny ladestasjon både kan kjøpes og leies av garasjeieier. Ved leie er det leverandør som er ansvarlig for teknologiske oppdateringer på utstyr som leies. Ved kjøp er det garasjeieier som må kjøpe nytt om det skjer teknologiske endringer på anlegget.

Strømforbruk på ny ladestasjon bør kunne leses av direkte fra leverandør (skyløsning), og leverandør bør kunne fakturere garasjeieier for strømforbruket.

Hva finnes på markedet som er aktuelt for oss?

Garasjelaget har vært i kontakt med flere leverandører for å se hva som er på markedet, om noe kan gjøres med dagens anlegg, eller om vi må bytte ut alt. Vi har satt noen krav til leverandørene, også dagens leverandør.

Vi ønsker blant annet:

1. At alle bestillinger skal gå direkte til leverandør slik at Garasjelaget slipper å være et mellomledd. Både ved bestillinger og ved service. Dette innebærer også fakturering av tjenester og utstyr til garasjeieier.
2. Å kunne lese av strømmen digitalt slik at vi unngår manuelt arbeid, sikrer riktig strømpris for den enkelte og sikrer at alle faktisk betaler for sitt forbruk.
3. Et forutsigbart anlegg hvor teknologiskifte ikke skal medføre at alle med ladestasjon må bytte denne på nytt igjen til en høy pris hver gang det skjer en endring i markedet.
4. En leverandør som står for drift og vedlikehold av anlegget de tilbyr oss til en forutsigbar pris (det har vi ikke i dag).
5. At det skal være mulig for garasjeieier å velge mellom kjøp eller leie av en ladestasjon.

Dagens leverandør ønsket ikke å kommunisere direkte med garasjeieier, men ta alt igjennom Garasjelaget. For at garasjeieierne skal få en best mulig brukeropplevelse og kontroll, ønsker vi at kommunikasjonen skal gå direkte til dere. I tillegg har vi hatt utfordringer med samarbeid med dagens leverandør på f.eks. utgivelse av dokumentasjon på anlegget.

Andre leverandører har gitt beskjed om at vårt anlegg er utdatert og bør skiftes. Det anbefales ikke å bruke penger på et utdatert anlegg. Ingen ønsker å drifte det vi har i dag med de kravene vi har uten at kostnaden blir for høy.

Vi har vært i dialog med to aktuelle leverandører for nytt anlegg, men har kun mottatt tilbud fra en leverandør.



Tilbud fra Elaway

Vi har mottatt tilbud fra Elaway på Zaptec Pro ladestasjoner.

- Opptil 22 kW ladehastighet
- Full kontroll på ladestasjon fra app eller ladebrikke
- Utviklet og produsert i Norge
- Zaptec holder høyeste standard for sikkerhet
- 5 års garanti

En smart og effektiv ladestasjon for større parkeringsanlegg i borettslag og sameier, bedrifter og nybygg. Zaptec Pro er en oppgradering av markedets smarteste og mest fleksible ladestasjon. Intelligent ladeløsning som kombinerer ypperste maskinvare, avansert programvare som kjøres på selve ladestasjonen, og er tilkoblet en skyløsning for avanserte konfigurasjoner, overvåkning og avanserte algoritmer. Løsningen er fremtidsrettet ettersom nye funksjoner leveres gjennom programvareoppdateringer til ladestasjonen fra skyløsningen.

Zaptec Pro kommer i en robust finish med selvlukkende lokk. Zaptec Pro har nå støtte for Plug & Charge (ISO15118) slik at du i fremtiden kan få en enda raskere ladeopplevelse når bilene kan kommunisere direkte med ladestasjonen.

Elaway vil sørge for innkreving av betaling for lading fra alle ladekunder. Pris for ladeforbruk vil omfatte områdepris kraft (spotpris) + 1 øre/kWh til å dekke lovpålagte elsertifikater, estimert nettleie og beregnet strømstøtte. Innkrevd beløp for lading overføres månedlig til boligselskapet, som blir eier av målepunkt for ladeanlegget. Alle administrasjonskostnader betales av dem som lader.

Med drift av ladeanlegg fra Elaway vil boligselskapet få utbetalt statens strømstøtte i sin helhet.

Tilbudet inkluderer demontering av eksisterende anlegg og montering av nytt anlegg. Avtalen er bindende i 5 år og deretter med opsjon på 1 år om gangen dersom ingen av partene sier opp avtalen. Oppsigelsestid er 3 mnd. Garasjelaget betaler en månedlig leie for infrastruktur som inkl. drift og vedlikehold på kr. 1 428,-.

Kjøp eller leie av ladestasjon

Garasjeieier kan selv velge om de vil kjøpe ladestasjonen i sin helhet eller leie ladestasjonen.

Garasjelaget anbefaler garasjeieierne å leie.



Leie av ladestasjon

Beboer som vil leie ladestasjon betaler et fast månedlig beløp til Elaway. Faktisk strømforbruk kommer i tillegg.

1. Ingen investeringskostnad
2. Vedlikeholdsfritt for beboerne
3. Timesbasert spotlading
4. Betal kun for faktisk forbruk
5. Teknologiske oppdateringer inkludert (eks. oppgradere til nyere ladestasjon)
6. Kostnadsfritt bytte av lader ved feil
7. Det er ingen bindingstid ved leie av ladestasjon.

Pris for leie av ladestasjon: kr 210,- pr måned

Elaway betaler for installasjonen av laderen. Beboer som vil leie ladestasjonen betaler et fast månedlig beløp til Elaway. Abonnement vil løpe fra boksen er satt opp og kan bestilles når som helst til samme pris. Avslutter kunden ladetjenesten innen 5 måneder etter kunden fikk tilgang til ladestasjonen, vil kunden bli belastet med et monteringsgebyr på kr 3 750,- inkl. mva.

Kjøp av ladestasjon

Beboere som ønsker å eie sin egen ladestasjon kan velge å kjøpe dette av Elaway. Faktisk strømforbruk kommer i tillegg.

1. Beboer eier ladestasjonen.
2. Beboer betaler selv for vedlikeholdskostnader.
3. Timesbasert spotlading
4. Betal kun for faktisk forbruk
5. Beboere kan eie ladestasjon og aktivere driftsabonnement når de ønsker

Pris for kjøp av ladestasjon inkl. installasjon: kr 16 900,- inkl. mva.

Driftsabonnement

For å kunne ta i bruk ladestasjonen må man etablere et driftsabonnement. Dette uavhengig av om man eier eller leier. Abonnementet gir deg tilgang til å lade med ladestasjon, få support og ha kontroll over ditt strømforbruk m.m.

Pris for driftsabonnementet er kr. 59,- pr måned.

Totale kostnader for garasjeier

Ved leie kr. 210,- pluss kr. 59,- pr. måned = kr. 269,- pr. mnd. = kr. 3228,- pr. år.

Ved kjøp kr. 16900,- pluss kr. 59,- pr. måned for driftsabonnement = kr. 708,- pr. år + engangskost på 16900,-.



Leverandøren tilbyr Spotlading

Elaway ønsker at alle skal lade på gunstige tidspunkt. Det er fornuftig bruk av ressurser. Elaway tjener ikke penger på ditt strømforbruk. Elaway ønsker å hjelpe sine kunder med å lade så billig som mulig. Som første aktør i ladebransjen innfører Elaway spotlading (timesavregnet spotpris). Det vil si at garasjeeierne kan følge strømprisen og velge når de selv ønsker å lade basert på markedsprisen. Generelt i markedet må man gjerne betale en fast pris pr kWh eller en fast pris pr måned – uansett om - eller når man lader.

Hos Elaway vil pris for lading variere fra time til time. Den aktuelle timeprisen vil hele tiden vises i lade-appen. Spotlading fra Elaway gjør det mulig for garasjeeierne å utnytte svingningene i strømprisene og lade rimeligere når strømmen er billig. Undersøkelser viser at man kan spare kostnader tilsvarende 2 måneders ladeforbruk ved å bruke smartladingfunksjon.

Spotlading fra Elaway er under kontinuerlig utvikling. Neste utrulling vil være smartlading som gjør at systemet selv styrer ladingen basert på strømprisen. Denne funksjonen vil ruller ut til alle brukere så snart den er tilgjengelig.