



## Kallelse till extrastämma

**Dag:** söndagen den 23 oktober 2022  
**Tid:** klockan 10.00  
**Plats:** Rosa huset

### Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Val av ordförande och sekreterare till stämman
3. Godkännande av kallelse till stämman
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två rösträknare
6. Fastställande av röstlängd på stämman
7. Val av två justerare för stämmoprotokollet
8. Beslut om laddningsmöjligheter i samfällighetens gemensamma carportar  
(se sidan 3-6 i underlaget, omröstning i flera steg)
9. Meddelande om plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt
10. Stämman avslutas

Efter stämman börjar städdagen, samling utanför Rosa huset.

### Viktigt att känna till om omröstning på stämman

Under punkten 8 kommer en eller flera omröstningar att genomföras. Varje hus har en röst, oavsett om man är flera som äger huset. Hela familjen är naturligtvis välkommen på mötet, men huset får bara avlägga en röst. Det är också viktigt att tänka på att det bara är fastighetsägare som räknas som delägare och som kan rösta. Om du har förhinder att närvara kan du ge en annan delägare fullmakt att rösta åt dig. Fullmakten måste vara skriftlig och signerad, innehålla delägarrens namn och ombudets namn, och ska lämnas in på stämman.

### Läs igenom underlaget innan stämman

För att vi ska få en effektivstämma med konstruktiva diskussioner är det viktigt att så många som möjligt förbereder sig genom att läsa igenom underlaget innan stämman. På så sätt utgår alla från samma fakta på stämman, även om man har olika uppfattningar om hur vi ska besluta.

### Vad innebär det att vara delägare i en samfällighet

Alla 48 fastigheter i Skopan äger tillsammans gemensamhetsanläggningen. I den ingår undercentralen, vägarna i området, skogen, lekplatser, soprummen och Rosa huset. I

anläggningen ingår också förrådsbyggnader och carportlängor som hyrs ut till delägare i föreningen, och de som hyr betalar en månadshyra.

Samfällighetsföreningen ansvarar kollektivt för att förvalta och underhålla gemensamhetsanläggningen. Arbetet leds och samordnas av styrelsen, men alla delägare ansvarar tillsammans för drift, underhåll och förvaltning av den gemensamma egendomen. Det gäller även för de delar av gemensamhetsanläggningen som man själv upplever att man inte är intresserad av eller har möjlighet att använda själv. Även de delägare som aldrig har satt sin fot på fotbollsplanen eller i skogen har ändå ett lika stort ansvar för förvaltningen som de delägare som har stort intresse för fotboll och skog.

Alla bostadshus i området är privatägda och de ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Det betyder att ett beslut som gäller till exempel en gemensamhetsägd carportlänga inte gäller för de carportar som finns innanför privat tomtgräns.

Förvaltningen av en samfällighet regleras i samfällighetslagen. Andra viktiga lagar är bland annat anläggningslagen och fastighetsbildningslagen.

## Laddningsmöjligheter i samfällighetens gemensamma carportar

På årsstämman den 23 april 2022 fick styrelsen i uppdrag att kalla till extrastämma hösten 2022 för att presentera ett underlag för beslut om hur samfällighetsföreningen ska arbeta för att kunna erbjuda laddmöjligheter i de gemensamma carportlängorna. För att komma vidare med frågan behöver extrastämman ta ett antal principiella beslut om vägval, som påverkar föreningen både på kort och lång sikt. Däremot kommer vi inte på extrastämman att ta några beslut om själva genomförandet, till exempel när det gäller budget och finansiering, hyresnivåer, vilka laddboxar som är godkända eller hur elinstallationerna ska se ut. Om extrastämman tar beslut om att föreningen ska tillåta och möjliggöra elbilsladdning kommer budget- och finansieringsfrågorna att tas upp på årsstämman våren 2023.

Carportlängorna ingår i samfällighetens gemensamhetsanläggning. Alla hus i området äger 1/48 var av gemensamhetsanläggningen. De 26 delägare som har en plats i carportlängorna hyr sin plats av föreningen, och betalar varje månad en hyra. Därför kallas de hyresgäster när vi pratar om carportlängorna.

På extrastämman kommer ärendet som har punkt 8 på dagordningen att behandlas i flera steg:

- 1. Ska Skopans samfällighetsförening tillåta elbilsladdning i de gemensamma carportarna?**
- Om nej på fråga 1:*  
**Ska de som i dag har en egen laddbox i en hyrd carport plocka ner sin box?**
- Om ja på fråga 1:*  
**Ska Skopans samfällighetsförening tillåta laddning och uppgradera elförsörjningen utan att först ansöka om ett nytt anläggningsbeslut?**
- Om nej på fråga 3:*  
**Ska Skopans samfällighetsförening ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet?**

Efter beslutspunkterna följer två informationspunkter:

- 5. Kort information om vad som behövs för att kunna erbjuda en robust och långsiktigt hållbar elinfrastruktur för laddning i de gemensamma carportarna.**
- 6. Information om hur vi tillfälligt hanterar önskemål om laddning fram till årsstämman våren 2023, om stämman röstar ja på frågan om Skopan ska tillåta elbilsladdning i carportlängorna.**

På följande sidor finns underlag för beslut.

## **Ska Skopans samfällighetsförening tillåta elbilsladdning i de gemensamma carportarna?**

I september 2022 registrerades det i Sverige fler elbilar än bensin- och dieslbilar tillsammans, och marknadsaktörer räknar med att andelen elbilar kommer öka kraftigt framöver. El är dessutom just nu det billigaste drivmedlet för bilar trots höga elpriser, enligt en undersökning presenterad av SVT. Enligt Naturskyddsföreningen är det vetenskapligt fastlagt att elbilar totalt sett ger mindre klimatpåverkan jämfört med bensin- och dieslbilar.

Styrelsen anser att det är hög tid för Skopans samfällighetsförening att ta ett beslut om att erbjuda laddmöjligheter för de hyresgäster som önskar det. Laddmöjligheter i de gemensamma carportarna höjer föreningens attraktivitet och bidrar till att minska antalet bensin- och dieslbilar.

Vi har redan i dag ett antal hyresgäster i carportarna som har fått godkänt av styrelsen att installera en laddbox, några redan för 5-6 år sedan. Och vi har ytterligare 3-4 hyresgäster som har behov av att i närtid kunna ladda en elbil, varav den ena får sin nya bil levererad i slutet av året. Styrelsens prognos är att vi inom 2-5 år kommer se ett allt större behov av laddmöjligheter.

De som i dag har en laddbox i en hyrd carport har fått ett tillfälligt godkännande från styrelsen, men det finns inga beslutade principer för om och hur föreningen ska hantera önskemål om laddning. Hyresgästen betalar själv för boxen, installationen och elförbrukningen. Vid förändrade förutsättningar, till exempel efter ett stämmobeslut om enhetliga laddboxar eller om det befintliga elnätet blir överbelastat, ansvarar hyresgästen själv för att ta ner den egna laddboxen efter meddelande från styrelsen. Styrelsen kommer inte kunna fortsätta hantera önskemål om laddning utan att ha principiella beslut från stämman.

### **Styrelsens förslag till beslut:**

Styrelsen föreslår att extrastämman beslutar att föreningen ska tillhandahålla laddmöjligheter på ett enhetligt och långsiktigt sätt.

Om du svarar ja på den här frågan på stämman innebär det alltså att du vill att det ska vara tillåtet och möjligt att ladda elbilar i de gemensamma carportlängorna, för de som hyr en plats där. I och med detta får också samfällighetsföreningen ett ansvar att se till att det funkar. Hur det ska gå till beslutas på nästa ordinarie årsstämma.

## Hur ska vi tolka anläggningsbeslutet?

För att ha laglig rätt att installera laddningspunkter (för laddboxar/laddstolpar) i samfällighetens gemensamma carportar behöver vi vara säkra på att vårt anläggningsbeslut tillåter det. Om vi inte är helt säkra måste vi enligt regelverket först ansöka om en tolkning och omprövning av samfällighetens anläggningsbeslut. Det gör man hos lantmäteriet. Om vi däremot känner oss säkra kan vi chansa och avstå från att ompröva anläggningsbeslutet. Utgångspunkten är att man inte får göra några väsentliga förändringar utan att ompröva anläggningsbeslutet.

I det nuvarande anläggningsbeslutet finns det inte någon uttrycklig information om hur våra carportar är utrustade. Det står bara ”carportar”. I våra carportlängor finns det redan el framdragen för motorvärmare och belysning, och detta har funnits sedan samfälligheten bildades. En tolkning som andra samfälligheter har gjort är att om föreningen gör en uppgradering av elen för motorvärmarna för att kunna sätta upp laddboxar så räknas det som underhåll. Och då behöver man inget nytt anläggningsbeslut. Men det är föreningarnas egna tolkningar, inte lantmäteriets.

Om vi ska följa lagar och förordningar behöver vi alltså först ansöka hos lantmäteriet om en omprövning av anläggningsbeslutet. För att ansöka om en omprövning av anläggningsbeslutet krävs ett stämmobeslut.

Lantmäteriet tar ut en avgift för omprövning av anläggningsbeslutet. De kan på förhand inte meddela hur stor denna avgift kommer att bli. Men de har sagt att vi får räkna med minst 40-50 000 kronor men det kan också landa på 100-150 000 kronor. Omprövningen kan till exempel innebära att lantmäteriet behöver ta kontakt med samtliga fastighetsägare som ingår i samfälligheten, och då blir det dyrt. Men ofta kan det räcka med ett majoritetsbeslut på en stämma om tillräckligt många delägare har varit med på stämman. I så fall utgår lantmäteriet från stämmobeslutet i sin fortsatta utredning.

Det kan också visa sig att vårt anläggningsbeslut inte behöver omprövas, och att lantmäteriet tycker att det som står där i dag räcker. Men även då måste vi betala en avgift och det kan ta lång tid.

En omprövning kan också innebära att vi får avslag på vår ansökan.

Vid ett samtal med Lantmäteriet i Huddinge berättade de att väntetiden är ca 6 månader innan de ens påbörjar arbetet med en ansökan. Därefter kan det ta 2-6 månader innan ärendet är färdigutrett och beslutat. Sammanlagt tar det alltså minst 8 månader från den dagen vi lämnar in ansökan tills vi får ett beslut. Men det kan också ta ännu längre tid. En samfällighet i Lund höll på i fyra år.

Lantmäteriet är ingen tillsynsmyndighet, och de kan alltså inte besluta om böter eller vite om de får tips om att en förening har laddboxar utan att ha ett giltigt anläggningsbeslut. Det finns inte heller någon annan tillsynsmyndighet som har det uppdraget. Däremot kan enskilda delägare i efterhand driva en egen process mot föreningen och be en domstol att ogiltigförklara beslutet.

I en dom i Mark- och miljööverdomstolen från den 8 juni 2022 fick en samfällighetsförening rätt gentemot en delägare i ett ärende som rörde just laddpunkter. Domstolen bedömde att laddpunkter inte utgjorde någon väsentlig förändring av gemensamhetsanläggningen, och att ett nytt anläggningsbeslut därför inte behövdes.

En undersökning gjord av Motormännen våren 2022 visar att ett stort antal samfälligheter som har fått bidrag från Naturvårdsverket för att sätta upp laddpunkter har struntat i att ompröva sina anläggningsbeslut. Många samfälligheter uppgav att det är för dyrt, för krångligt och tar för lång tid. Även i flera digitala forum är det tydligt att många samfälligheter väljer att strunta i att ompröva sitt anläggningsbeslut, och att de som har ansökt hos lantmäteriet ångrar det i

efterhand. Naturvårdsverket tar inte hänsyn till hur anläggningsbeslutet ser ut när de beviljar bidrag för installation.

#### **Styrelsen förslag till beslut:**

Styrelsen väljer att inte komma med något eget förslag i frågan om vi ska eller inte ska ansöka om en omprövning av vårt anläggningsbeslut. Vi ser många fördelar med att inte skicka in en ansökan till lantmäteriet, samtidigt som det innebär en risk att vi bryter mot anläggningslagen och samfällighetslagen.

Varje delägare i Skopan bör fundera på egen hand vad som är det bästa beslutet. Vi kommer genomföra en omröstning på extrastämman.

#### **Fortsatt arbete om stämman tar beslut om att tillåta laddning i gemensamma carportar**

Om extrastämman säger ja till att det ska gå att ladda elbilar i de gemensamma carportarna kommer styrelsen att ta fram ett beslutsunderlag till den ordinarie årsstämman våren 2023.

Samfälligheten behöver säkerställa att vi har en stabil och säker elförsörjning som klarar flera laddpunkter i varje carport. Det innebär att vi behöver göra en del arbeten i själva elförsörjningen, men delar av det arbetet kan göras i olika etapper fördelade över ett par år. Det handlar också om att ta fram en bra modell för hur elen ska fördelas när flera bilar laddas samtidigt i samma carport. Vi behöver också ta ställning till om systemet för avläsning av elförbrukningen ska vara manuellt eller fjärrstyrt, och vilken strömstyrka och effekt vi ska ta höjd för. Flera andra frågor kommer också att behöva beslutas, till exempel om man ska kunna ha både laddbox och motorvärmare igång.

Vidare kommer stämman att behöva ta beslut om vilka kostnader som ska bäras av den som hyr carportplatsen och vilka som samfälligheten ska stå för. Här styrs vi delvis av samfällighetslagen. Elförbrukningen kommer den som hyr betala själv, oavsett vilket upplägg vi väljer. Troligtvis kommer styrelsen föreslå att den som hyr en carportplats själv bekostar laddbox och installationen.

Styrelsen kommer också behöva utreda hur möjligheterna ser ut för föreningen att ansöka om statligt bidrag hos Naturvårdsverket för installation av laddpunkter. Förhoppningsvis finns det stödet kvar under 2023.

Alla dessa frågor kommer vi att diskutera i detalj på årsstämman våren 2023.