



Tips – så här har andra  
fastighetsägare gjort!





## Tips – så här har andra fastighetsägare gjort!

Det kan vara nyttigt att höra hur andra har gjort när de installerat laddplatser. Här hittar du fyra olika exempel. Informationen är hämtad från rapporten ”Affärsmodeller för laddinfrastruktur inom kontors- och bostadsfastigheter” som har genomförts av Sustainable Innovation, Sabo, Skandia Fastigheter, Stockholmshem, Vasakronan, Vattenfall, Botkyrkabyggen och White arkitekter. Rapporten är ett resultat av projektet ”Affärsmodeller för laddinfrastruktur inom kontors- och bostadsfastigheter”, som har finansierats av Energimyndigheten.





STOCKHOLM	VASAKRONAN
<b>Bestånd</b>	
Stockholmshem omfattas av 398 fastigheter, drygt 27 000 bostadslägenheter och drygt 3 700 lokaler.	Vasakronan äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i bland annat i Stockholm, Malmö och Lund.
<b>Betallösning</b>	
Stockholmshem bygger främst laddplatser på hyresgästens efterfrågan. Parkeringskostnaden tas ut med ett fast påslag på hyreskostnaden per månad.	Affärsmodellen för kontorskunderna innefattar ett fast påslag för p-platsen på hyreskostnaden. På vissa p-platser utomhus tas kostnaden istället ut per minut.
<b>Etablering av laddplatser</b>	
Stockholm Parkering blockhyr Stockholmshems storgarage och har som krav att minst 10% av p-platserna ska byggas eller förberedas för laddplatser. Detta avser nyproduktion.	Idag finns det omkring 700 laddpunkter hos Vasakronan. Utbyggnaden har fortsatt – framförallt vid kontorsplatser eftersom efterfrågan har varit större där än vid flerbostadshus.
<b>Positivt</b>	
Plusaffär när hyresgästen inte laddar så mycket el.	Vasakronan har hittat en samarbetspartner som kan leverera en hårdvara och mjukvara som passar dem. De äger dessutom all data själva.
<b>Utmaning inför framtiden</b>	
Efterfrågan har inte varit så hög, så affärsmodellen har fungerat bra. Det blir en utmaning när efterfrågan ökar kraftigt.	Möjligheten att kunna växa i takt med en ökad efterfrågan men samtidigt ta hänsyn till lastbalansering och lastcykler utifrån hela fastigheten.
<b>Affärsmodell: Schablondebitering</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Stockholmshem står för installationen av laddplatsen på hyresgästens p-plats.</li><li>Enfasuttag med 16A säkring, uttag av typ 2 mode 3 installeras.</li><li>Oftast sker en konvertering av motorvärmaruttag till laddplats.</li><li>Bindningstiden är 12 månader.</li><li>Hyresgästen kan säga upp sin bilplats om hen säger upp sin lägenhet under 12 månader.</li><li>Förutom hyran för bilplatsen tillkommer en kostnad på 625 kr/månad, oavsett hur mycket el som hyresgästen förbrukar.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Varje region och affärsområde har egna affärsmodeller utifrån de lokala förutsättningarna, men det rekommenderade priset är 500–800 kr/månad utöver hyran för p-platsen.</li><li>Vasakronan eftersträvar poolplatser. Hyresgästen hyr därför inte en specifik plats utan använder den plats som är ledig på parkeringsområdet.</li><li>Besöksparkeringen kostar 10–15 kr extra utöver vanlig p-platsavgift.</li></ul>



## SKANDIA FASTIGHETER

### Bestånd

Skandia Fastigheter äger kontor, köpcentrum, bostäder och samhällsfastigheter. Dessa är utspridda på 130 fastigheter, huvudsakligen i Stockholm, Göteborg och Malmö..

### Betallösning

För mindre än ett år sedan installerades för första gången – i samarbete med en operatör – 32 laddpunkter med betalning per laddad kWh. Kontorskunder med egen p-plats får ett fast påslag för p-platsen på hyres-kostnaden. En alternativ arrendelösning är att leverantören står för allt, inklusive investering av tio semisnabba laddare och snabladdare.

### Etablering av laddplatser

Skandia Fastigheter startade etableringen av laddstolpar för 3–4 år sedan och fokuserade främst på ytor framför stora köpcentrum. Ett tiotal laddplatser etablerades och dessa var oftast gratis. Laddstolpar i kontors- och bostadsfastigheter har skett efter behov. Idag installeras även laddplatser vid renovering och nybyggnation.

### Positivt

Skandia Fastigheter anser att de har hittat en bra balans vad gäller återbetalningshastighet på investeringarna och ett attraktivt pris för den som använder deras anläggningar. Erfarenheter från deras tidigare satsningar gör att de förstår behoven och kan välja lämpliga lösningar.

### Utmaning inför framtiden

Ett stort arbete pågår för att forma strategier för olika lösningar och behov.

### Affärsmodell: Schablondebitering

- För såväl besökare i köpcentret som kontorskunder sker debitering via operatören Park & Charge.
- Laddning påbörjas med en RFID-lösning (laddkort) eller genom en webbsida för registrerade användare.
- Kostnaden är 2,50 kr/kWh inklusive moms.
- Oregistrerade användare har även möjlighet att betala direkt. Denna möjlighet används dock sällan.
- Efter registrering på Park & Charges webbsida får kunden laddkort utan kostnad.



Följande exempel är taget från en telefonintervju med regionchefen på Brinova den 3:e december 2019.

## BRINOVA FASTIGHETER

### Bestånd

Brinova fastigheter är ett börsnoterat fastighetsbolag med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsvärdet är ca 4,2 miljarder och de har 229 000 kvm uthyrningsbar yta.

### Betallösning

Brinova äger laddstationerna själva och det finns möjlighet att mäta samt debitera faktisk elförbrukning. Kostnaden ligger runt 1,80 kr/kWh och läggs direkt på hyresavin. Kostnaden för parkeringsplatsen är densamma, oavsett om hresgästen/kunden önskar en laddstation eller inte.

### Etablering av laddplatser

Brinova har etablerat 8 laddstationer till sina hyresgäster i anslutning till ett nytt bostadsområde. Ingen av hyresgästerna har ännu valt att hyra en laddstation, men de har blivit informerade om möjligheten finns. Brinova har valt att äga laddstationerna och ansvarar därmed själva för service och underhåll.

### Positivt

Brinova har kommit långt och har hittat en bra lösning som passar dem.

### Utmaning inför framtiden

Det är svårt att veta vilken typ av bilar man ska satsa på.

## Vill du ha mer information?

Du hittar bra länkar och tips i dokument nr 7 "*Bra länkar och dokument hittar du här!*"