

Elbillading i boligselskap – muligheter og krav

Stadig flere skaffer seg nullutslippsbiler i Norge, og behovet for ladestasjoner øker, også for beboere i borettslag og sameier. I denne artikkelen får du tips til hvilke muligheter som finnes, og hvilke krav som stilles for elbillading i boligselskap. Fra og med 1. januar 2021 skal det mye til for at et styre kan nekte oppføring av ladepunkt.

Artikkelen er oppdatert 25.1.2021



Lading av elbiler i borettslag og sameier har tidvis skapt debatt blant beboere. Fra og med 1. januar 2021 kan ikke lenger generalforsamling eller årsmøte gjøre om på styrevedtak om elbillading.

I dette dokumentet orienterer vi om hvordan et boligselskap kan gå frem for å skaffe ladestasjoner. Det blir også lenket til gode nettsider og dokumenter, blant annet en oversikt som har flere forslag til hvordan kostnadene kan fordeles. Vi gir også eksempler på hva som kan være saklig grunn til å ikke å tillate installasjon av ladepunkt.

Vi anbefaler å ta kontakt med [norsk elbilforening](#) for tips og hjelp. Les mer om dette lenger nede i teksten.

INNHOLDSFORTEGENELSE

1. [Lovpålagt – må ha saklig grunn for å nekte lading av elbil](#)
2. [Regler for egen ladeplass på «privat» parkeringsplass](#)
3. [Øker verdien i borettslag og sameier](#)
4. [Politisk](#)
5. [Tilskudd](#)
6. [Hvem skal betale, og hvor mye?](#)
7. [Vedlikehold og ettersyn](#)
8. [Veiledere og faktahefte - Planlegging, prosjektering, etablering, bruk og vedlikehold](#)
9. [Hjelp til å få på plass felles lading – Norsk elbilforening](#)
10. [Tips for oppsetting av ladestasjon \(NELFO\)](#)
11. [Brannfare](#)
12. [HMS-håndboken og HMS-nyheter](#)
13. [Kilder](#)

1. Lovpålagt krav om saklig grunn for å nekte lading av elbil

Fra og med 1. januar 2021 har andelseiere i borettslag og seksjonseiere i sameier lik rett, med de samme vilkår, til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret kan kun nekte om det har en saklig grunn, og et styrevedtak kan ikke omgjøres av årsmøtet eller generalforsamlingen.

Men det er ikke entydig når et styre kan nekte, loven kan tolkes. I artikkelen «[Laderett til elbil og ladbar hybridbil](#)», finner du mer informasjon om når et styre kan, og ikke kan nekte for oppføring av ladepunkt. Artikkelen er basert på Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering i proposisjon 144: (2019-2020). Kort oppsummert kan saklig grunn for avslag være:

- Sikkerhet/brannfare (skal mye til, styret må dokumentere en eventuell brannfare)
- Store kostnader som er vanskelige å overvinne (halvparten av grunnbeløpet i folketrygden for den enkelte andels- og seksjonseieren – tilsvarer ca. kr 50 000,-)
- Dersom boligselskapet allerede har et fullgodt ladetilbud
- Konkrete planer om utbygging av felles ladestasjoner
- Dersom det ikke finnes egnet plass i fellesarealet

Styret kan stille vilkår om bruk av en viss type ladeboks, slik at det kan bygges ut et smart strømstyringssystem.

I stedet for at hver boenhet skal skaffe seg eget ladepunkt, kan det for mange boligselskap være en bedre løsning å lage et felles ladesystem.

2. Regler for egen ladeplass på «privat» parkeringsplass

Det anbefales at styret har regler for «private» ladeplasser. Dette kan fore eksempel være:

- Forbudt å lade i vanlig stikkontakt
- Bruk av strømnettet til lading krever godkjenning fra styret. Styret kan for eksempel stille krav til:
 - Etablering av faglig forsvarlig løsning (egen kurs, kontakt osv.)
 - Kvalifisert elektroinstallatør
 - Betalingsordning

3. Øker verdien i borettslag og sameier

Installering av felles ladeanlegg øker trolig boligselskapets verdi, og gir både eksisterende beboere og mulige kjøpere en god ordning dersom de allerede har, eller vurderer å anskaffe seg elbil, eller ladbar hybridbil.

Potensielle kjøpere som allerede har bil som trenger lading, kan komme til å velge bort leiligheter som ikke har lademuligheter.

4. Politisk

Stortinget har vedtatt at det fra 2025 kun skal selges utslippsfrie biler i Norge. Det kan være smart å starte planleggingen allerede nå for å være klar til å ta imot den stadige økende mengde biler som trenger å lades. Ifølge Opplysningsrådet for veitrafikken ([ofv.no](https://www.ofv.no)), viser markedsandelene nå at over 80 prosent av nybilsalget er elbiler, ladbare hybrider, eller hybrider. Kun to av 10 nye biler som blir solgt er bensin- eller dieslbiler.

5. Tilskudd

Staten har forpliktet seg til å stille opp for å få flere ladestasjoner. I [regjeringsplattformen](#), datert 17. januar 2019, står det at regjeringen vil gi økonomisk støtte til ladestasjoner og ladepunkt i borettslag, sameier og garasjelag.

Noen kommuner, blant annet [Oslo](#), [Bergen](#), [Trondheim](#), [Stavanger](#) og [Bodø](#) gir støtte til ladeinfrastruktur for elbil i borettslag og sameier. Dette må søkes om før dere inngår kontrakt med installatør. Ta kontakt med egen kommune for mer informasjon.

6. Hvem skal betale, og hvor mye?

Mange boligselskap lurar nok på hvordan kostnadene ved etablering og bruk av ladepunkter skal fordeles. Gode forslag til løsninger på dette finner dere i vedlegg til [veilederen](#) «Lading av elektriske biler – planlegging og prosjektering av ladeinstallasjoner».

Dokumentet skisserer fire alternativer for dekning av kostnader mellom elbilist og borettslag/sameie.

7. Vedlikehold og ettersyn

Boligselskapet er ansvarlig for at det blir:

- utført ukentlig visuell kontroll av ladesystemer som boligselskapet selv eier eller har ansvar for. Dette kan utføres av ufaglært person.
- utført en årlig kontroll av ladeanlegget av registrert elektroinstallatør.

8. Veiledere og faktahefte – Planlegging, prosjektering, etablering, bruk og vedlikehold

- **DSB** har i samarbeid med NEK, Elbilforeningen og NELFO utarbeidet [veilederen](#) «Lading av elektriske biler – planlegging og prosjektering av ladeinstallasjoner». Veilederen omhandler installasjon av ladepunkter og ladestasjoner for elektriske biler. Veiledningen skal gi grunnlag for å vurdere riktig valg av utstyr og løsning,

blant annet i boligselskap.

- **DSB** har laget en [veileder](#) for etablering, bruk og vedlikehold av ladepunkter for elbiler og ladbare hybridbiler. Her finner man en oversikt over hvordan man kan gå frem når en ønsker å etablere ladestasjoner, se punkt 2.3 under kapittel 1.
- **Nelfo** har laget et [faktahefte](#), der det blant annet er en punktvís liste over hvordan det er hensiktsmessig å gå frem for blant andre borettslag og sameier som vurderer/planlegger å tilby lading av elbiler.

9. Hjelp til å få på plass felles lading – Norsk elbilforening

Dersom boligselskapet planlegger å få på plass et ladeanlegg for elbiler, kan en mulighet være å ta kontakt med [Norsk elbilforening](#) for tips og hjelp. Elbilforeningen har uavhengige og erfarne laderådgivere som arbeider på ikke-kommersiell og non-profit basis. Prisen er avhengig av størrelse og kompleksitet på bebyggelsen. Dette gjør rådgiverne:

- befaring i bebyggelsen (fysisk i Oslo og Viken, digital befaring i resten av landet)
- skriver rapport med kravspesifikasjoner og anbefalinger for en fremtidsrettet ladeløsning
- evaluerer tilbudene fra installatører

10. Tips for oppsetting av ladestasjon (NELFO)

I faktaheftet «[Elbil](#)» gir Nelfo nyttige råd og vink til eiere av elektriske anlegg om hva som er viktig å passe på i forbindelse med slike installasjoner, slik at elbileiere kan lade trygt. I heftet står følgende tips for oppsetting av ladestasjon/-punkt:

- Minstekravet for ethvert ladepunkt for elbil er en dedikert kurs med 10 A vern og jordfeilbryter type B, samt en stikkontakt av god kvalitet.
- El-anlegget må være dimensjonert for belastningen ved lading. Her må det tas hensyn til smart laststyring.
- Vanlige stikkontakter kan benyttes av både nye og eldre elbiler, men er uegnet for belastninger over 10 A. Den er på vei ut som standard ladekontakt for elbiler. Ved bruk av slik kontakt må det settes opp en anordning for oppheng av ladeboksen.
- Mode 3 type 2, kan benyttes av alle nye elbiler.

- Registrerte installatører vil kunne vurdere eksisterende elektrisk anlegg og hva som eventuelt må gjøres av oppgraderinger for å tilfredsstille krav til belastningen ved lading.
- Forutsatt bruk må avklares mellom installatør og kunde (anleggseier). Det gjelder behov for ladetid, fleksibilitet, bruksmønster og ønsker.
- Det må avklares hvem som har ansvaret for prosjekteringen.
- Valg og plassering av ladeutstyr må vurderes nøye, fordi alle løsninger ikke passer overalt.
- Ta hensyn til ytre påvirkning som snø, vann, påkjørsel et.
- Installatør må kjenne til nettselskapets installasjonsregler. Er det usikkerhet om belastningsstørrelser, bør nettselskapet kontaktes før installasjonen gjøres for å klargjøre eventuelle krav om anleggsbidrag fra nettselskapet.

11. Brannfare

Det kan være nyttig å ta Brannvesenet med på råd før man etablerer ladestasjoner i boligselskapet. Ved brann i elbil må de profesjonelle håndtere situasjonen. De har kunnskapen og midlene for å håndtere dette.

Rapporten «[Lading av elbil i parkeringsgarasje](#)» utgitt i februar 2020 og utført av RISE Research på oppdrag fra Direktoratet for byggkvalitet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), har følgende oppsummering (hentet fra [DSB](#)):

- at det ikke er større behov for sprinkleranlegg i parkeringsgarasjer med elbil-lading, enn i andre parkeringsgarasjer. De anbefaler likevel å vurdere installasjon av automatisk slokkesystem for å redusere spredningsfaren, selv om ikke regelverket krever det.
- at det er ingenting som tyder på at lading av elbil medfører økt risiko for brann. Dette forutsetter at ladepunktet er i henhold til gjeldende regelverk, og at anbefaling fra produsentene til kjøretøyet blir fulgt.
- Rapporten påpeker også at potensialet for brannspredning til flere biler i garasje er større i dag enn tidligere. Moderne biler, uavhengig av drivstoffkilde, har mer brennbar plast og komposittmaterialer i seg enn tidligere. Samtidig blir bilene større og står tettere, noe som kan medføre økt risiko for brannspredning mellom biler i parkeringsgarasjer.

I veilederen «[Elbillading og sikkerhet](#)» står det at:

- Brann i elbilbatteriet har en annen årsak og et annet forløp enn brann i en bensin- og eller diesebil. Brannenergien er mindre og utvikler seg saktere, og slokkearbeidet må utføres på en annen måte, og kan ta lengre tid. Det er også nødvendig å ta hensyn til røyken på en annen måte. Brannvesenet må benytte vann for å slå ned flammer og kjøle ned batteriet inntil den elektrokjemiske reaksjonen stopper.
- Det er svært få hendelser der selve elbil-batteriet er årsaken til brannen. Dette vil normalt bare skje som følge av en ytre fysisk skade (kollisjon) eller en helt spesiell situasjon der det oppstår en meget kraftig varmeutvikling på utsiden av bilen. Dette bekreftes også av prosjektene utført av RISE Fire Research AS. Normalt oppstår flammene som følge av at plasten i bilens interiør begynner å brenne og denne situasjonen er lik for alle typer biler.
- Så langt foreligger det ingen spesielle tekniske krav til bygninger og garasjeanlegg relatert til elbiler og parkering av elbiler. [Rapporten til RISE Research](#) gir heller ikke grunnlag for å endre på dette. Det er heller ingen konkrete planer om slike tiltak utover det som allerede gjelder for parkering av biler.

12. HMS-håndboken og HMS-nyheter

- Rutine for Elbillading finner du i HMS-håndboken under tittelen «Lading av elbil».
- Artikkelen [Laderett til elbil og ladbar hybridbil](#) finner du i BevarHMS under HMS-nyheter.

13. Kilder

1. Opplysningsrådet for veitrafikken (OFV) – [Antall biler ned, men elbilandelen øker](#)
2. Norsk elbilforening: [Laderådgivning](#)
3. DSB m. fl.: [DSB m.fl.: Veileder «Lading av elektriske biler – planlegging og prosjektering av ladeinstallasjoner»](#)
4. [DSB: kap 6. Elbiler, lading og brannfare](#)
5. [DSB: Veileder: Elbil-lading og sikkerhet](#)
6. DSB: [Ny rapport om lading av elbil i parkeringsgarasje](#)
7. [Elvirksomhetsregisteret](#)
8. NELFO: [Elbillading](#)
9. [NELF](#)

[Tilbake til innholdsfortegnelse](#)

10. [Faktahefte fra NELFO](#)
11. [NBBL](#)
12. [Teknisk ukeblad – åtte elbil-feller dere bør unngå](#)
13. [Granavolden-plattformen \(regjeringsplattformen\)](#)