



FASTIGHETS AB STENVALVET PROJEKTERINGSANVISNING ELBILSLADDNING

VERSION 1.0

Datum 2025-07-01

Fastighets AB Stenvalvet

Adolf Fredriks Kyrkogata 2

111 37 Stockholm

08-508 942 50

	FASTIGHETS AB STENVALVET	Sidnummer
		2 (5)
	PROJEKTERINGSANVISNING ELBILSLADDNING, ANVISNING Datum: 2025-07-01	Upprättad av: H Drevsson M Övelius

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid

1	ALLMÄN ORIENTERING	2
2	ALLMÄN ORIENTERING OM PROJEKTERINGSANVISNING ELBILSLADDNING	3
3	KONTAKTUPPGIFTER	3
4	ELABONNEMANG	3
5	LADDPUNKTER	3
6	DIMENSIONERING OCH KANALISATION	4
7	EFFEKTREDUCERING	4
8	ENERGIMÄTNING	5
9	BETALNINGSSYSTEM	5

1 ALLMÄN ORIENTERING

Fastighets AB Stenvalvets (fortsättningsvis Stenvalvet) projekteringsanvisningar skall användas för att skapa långsiktiga och hållbara värden för hyresgäster och fastighetsförvaltning.

Lagkrav och branschstandarder så som senaste utgåvan av Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd, AMA EL, PBL, BBR, AFS, vägledning från MSB samt Stenvalvets interna krav i denna handling skall alltid gälla.

Beroende på projektets art och omfattning kan hela eller delar av denna projekteringsanvisning vara aktuell för ett projekt.

Omfattning av ett projekt och vilka delar som berörs av denna handling klargörs av Stenvalvets utsedda projektansvarig, d.v.s. projektledare eller teknisk förvaltare. Stenvalvets projektansvarige är anställd hos Stenvalvet och kan tillsätta en intern eller extern projektledare.

Projektansvarig tillser att projekteringsanvisningarna följs. Avsteg från projekteringsanvisningar beslutas av projektansvarig.

Gällande versionen av denna handling finns i ledningssystemet och på stenvalvet.se

	FASTIGHETS AB STENVALVET	Sidnummer
		3 (5)
	PROJEKTERINGSANVISNING ELBILSLADDNING, ANVISNING Datum: 2025-07-01	Upprättad av: H Drevsson M Övelius

2 ALLMÄN ORIENTERING OM PROJEKTERINGSANVISNING ELBILSLADDNING

Behovet till laddning av elbilar ökar generellt i Sverige och inom Stenvalvets fastigheter. Kunder, anställda och besökare till fastigheterna önskar i allt större grad möjlighet att ladda.

För lokalbyggnader är det från den 1:a januari 2025 krav på att det ska finnas minst en laddpunkt om fastigheten har fler än 20 parkeringsplatser. Detta krav kommer med största sannolikhet att utökas till en laddpunkt per 10 parkeringsplatser från den 1:a januari 2027. För nya- och ombyggda lokalbyggnader ställs krav på ledningsinfrastruktur för minst en femtedel av parkeringsplatserna samt minst en laddningspunkt per bilparkering om det finns 10 parkeringsplatser eller fler.

Denna handling beskriver och kravställer hur elbilsladdningsinstallationer skall utformas och levereras till Stenvalvets bestånd.

Enhet Teknik är ansvarig för att Stenvalvets projekteringsanvisningar utvärderas och uppdateras. För att utveckla och förbättra projekteringsanvisningarna skall beslutade avsteg och synpunkter lämnas till ansvariga för projekteringsanvisningarna.

3 KONTAKTUPPGIFTER

Frågor gällande projekteringsanvisningar i enskilda projekt skall i första hand ställas till projektansvarig.

4 ELABONNEMANG

Om möjlighet finns ska ett nytt el-abonnemang anslutas till fastigheten och som endast används för elbilsladdning. Stenvalvet förespråkar detta alternativ. Nätägare skall alltid frågas om möjlighet till nytt abonnemang, vid positivt svar skall alltid kostnad utvärderas mot övriga alternativ.

Om separat abonnemang inte kan lösas ska befintliga abonnemang användas. Laddpunkter kan antingen anslutas via befintliga abonnemang som Stenvalvet eller hyresgästen är betalningsansvariga för gentemot elnätsbolag och elhandelsbolag.

Undersökning av abonnemangstyp skall alltid utföras i ett tidigt skede. Uppgifter beträffande befintliga abonnemangs avsäkring, aktuella effektuttag vid hög- och låglast, på minst timbasis behövs.

5 LADDPUNKTER

Samtliga laddpunkter som levereras ska vara utrustade med RFIP-läsare för aktivering av laddning samt ha kommunikationsgränssnittet OCPP 1.6 eller OCPP 2.0.X för betalningslösning och aktivering av laddning via app i telefon. Framtida uppdatering av OCPP i laddpunkt ska vara möjlig.

	FASTIGHETS AB STENVALVET	Sidnummer
		4 (5)
	PROJEKTERINGSANVISNING ELBILSLADDNING, ANVISNING Datum: 2025-07-01	Upprättad av: H Drevsson M Övelius

Uppkoppling av laddpunkt ska i första hand ske genom LAN-förbindelse eller lokalt Wi-Fi, där så är möjligt och där Stenvalvet redan har abonnemang med fiber eller Wi-Fi. I andra hand ska 4G- eller 5G-abbonemang användas.

Laddpunkt ska utföras utan fast installerad sladd om inte hyresgäst eller annan intressent önskar annat. Detta för att minska risken för skador på sladd och laddhanske. Laddpunkt i laddboxen ska alltid vara av Typ 2.

Laddpunkten skall vara avsedd för en högsta effekt på 11 kW (16A AC).

Laddbox med en eller flera laddpunkter ska levereras från på den svenska marknaden välkända fabrikat. Den skall vara robust och avsedd för kommersiellt bruk. Det ska vara god reservdelshållning i Sverige och de ska vara godkända enligt gällande regler och direktiv i Sverige.

Laddpunkter ska i första hand placeras utomhus på fastigheten, helst 8 meter från byggnader. Då detta inte är möjligt eller då intressent önskar annan placering i t.ex. garage ska brandkrav beaktas och åtgärder vidtas vid behov. I garage ska laddpunkter om möjligt placeras nära angreppsväg för räddningstjänst, t.ex. vid garageport. Räddningstjänst och eller brandkonsult ska konsulteras vid behov.

6 DIMENSIONERING OCH KANALISATION

Kraftmatning, elcentraler, lastbalansering, kanalisation in- och utvändigt och i mark med mera ska överdimensioneras med minst 100%, om det inte i det specifika projektet framgår något annat. Detta gäller hela installationen som berörs förutom antalet laddpunkter.

Framöver vill vi kunna förse så stor andel av parkeringsplatserna som möjligt med laddpunkter. Rekommendationen är därför också att överdimensionera anläggningen så att minst 50% av parkeringsplatserna kan täckas. I de fall där vi har många parkeringsplatser, över ca. 30 st eller då parkeringsplatserna finns spridda på fastigheten kan det vara svårt att uppnå detta om det endast ska installeras ett fåtal laddpunkter i ett projekt. Bedömning behöver göras inför varje installation.

7 EFFEKTREDUCERING

Effektreducering skall alltid utföras för att säkerställa stabil drift. Då laddpunkter ansluts mot befintligt abonnemang ska nuvarande last/effektuttag prioriteras och reduktion/begränsning ska ske av de laster som uppkommer från elbilsaddning. Vid höga effektuttag av befintliga laster kan detta helt eller delvis begränsa möjligheten till laddning av elbilar under vissa perioder på dygnet.

	FASTIGHETS AB STENVALVET	Sidnummer
		5 (5)
	PROJEKTERINGSANVISNING ELBILSLADDNING, ANVISNING Datum: 2025-07-01	Upprättad av: H Drevsson M Övelius

8 ENERGIMÄTNING

Mätning av elförbrukning ska finnas tillgänglig i varje laddbox. Då laddbox ansluts till elabonnemang som Stenvalvet står för ska överföring av förbrukning i laddbox automatiskt ske till Stenvalvets Energiuppföljningssystem Mestro.

Då flera laddboxar eller laddpunkter finns inom fastigheten kan även en separat mätare installeras för totalmätning av förbrukning, denna mätare kan då i stället automatiskt överföra förbrukningsdata till Mestro.

Om separat abonnemang för endast elbilsaddning finns ansluts den mätaren direkt till Mestro från nätägaren, ingen överföring av data från laddbox eller undermätare behövs i detta fall.

10 BETALNINGSSYSTEM

Stenvalvet eftersträvar att hitta ett betalsystem som innebär att vi inte administrerar själva. Stenvalvet ska ha full rådighet över kostnaden för nyttjare av elbilsaddning. Avtal med operatör för administration av laddning tecknas på maximalt två år med möjlighet till förlängning. I första hand ska av Stenvalvet anvisad operatör användas och i andra hand valfri operatör som är väletablerad på den svenska marknaden.