TIL AFDELINGSBESTYRELSER

Skal I have ladepunkter til elbiler?

Hvornår der er krav, hvornår det er frivilligt, hvilke løsninger I kan vælge imellem – og en behovsafklaring, så I kan se, hvad jeres afdeling har brug for.

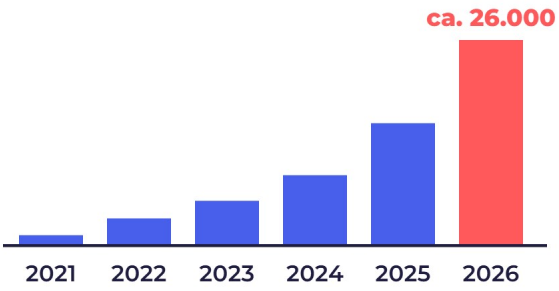
Oktober 2026

BL



Behovet vokser

Familier med el- eller plugin-bil



ca. 4 %
af almene familier har el- eller plugin-bil

ca. 14 %
af alle familier

Primo 2026

Almene familier har færre elbiler end gennemsnittet – men tallet er steget kraftigt hvert år.

Kilde: BL's beregninger på baggrund af Danmarks Statistik

Byg ud i etaper



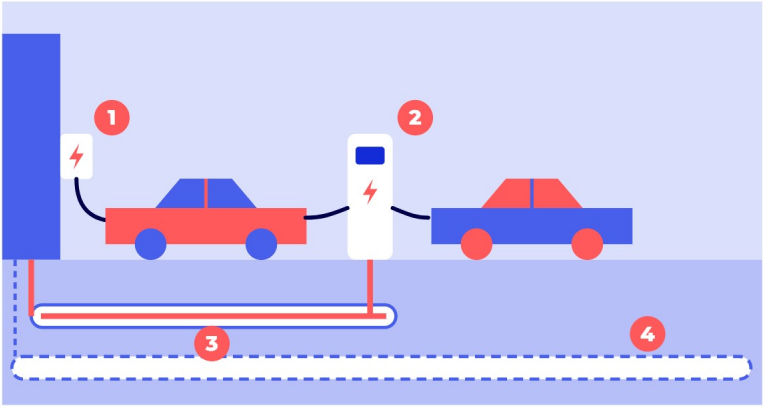
Læg tomrør til flere pladser, end I har brug for i dag. Så er det billigere at trække kabler og sætte ladepunkter op, i takt med at behovet kommer.

Husk også

Måske er hurtigladere standarden om få år – vælg en løsning, der kan tilpasses. Gæster kan have brug for at lade, og offentlige ladepunkter tæt på kan dække en del af behovet. Brug bagsiden af pjecen til en første hurtig afklaring, men lav en fuld rundspørge, se side 14 og 15

Kort fortalt

Før talte man mest om ladestandere – nu hedder det et **ladepunkt**. Ladestandere bruges skam stadig, men i reglerne kaldes det sted, hvor én bil kan lade, et ladepunkt. Andre ord og begreber forklares på side 13.



1. **Ladeboks** – én eller flere biler, typisk på en væg
2. **Ladestander** – ofte fritstående, flere ladepunkter
3. **Forberedt kabelføring** – kablet ligger klar
4. **Tomrør** – kabler kan trækkes senere

Indhold

2 Behovet vokser
4 Hvornår er der krav?
5 Hvornår er det frivilligt?
6 Individuelt eller fælles?
7 Egen P-plads ved boligen
8 Er der strøm nok?
9 Hold dem adskilt
10 Hvem ejer og driver dem?
11 Gode parkeringsregler
12 Det skal I beslutte
13 Ordforklaring
14 Rådgiverens undersøgelse
15 Det bør rådgiveren undersøge
16 Behovsafklaring

Tommelfingerregel: Det dyre er gravearbejdet og kablerne. Skal der alligevel graves, så læg tomrør – men undgå kabler, der ikke skal bruges med det samme, medmindre loven kræver det (side 4).

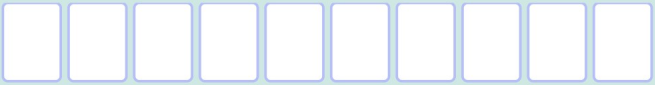
Hvornår er der krav?

Kravene til ladepunkter bygger på udkastet til den kommende ladepunktsbekendtgørelse, som skulle være trådt i kraft i maj 2026. Der ventes nyt fra Energistyrelsen pr. 31. oktober 2026. Der kan komme tilpasninger, men det, der står her, afspejler EU's bygningsdirektiv.*

Kravene gælder kun parkering i eller lige op ad bygningen. Eksempel med 10 P-pladser:

Ladepunkt | Forberedt kabelføring | Tomrør | Intet krav

EKSISTERENDE BYGNINGER **Ingen krav til boliger**



Boliger – og dermed almene boliger – har som udgangspunkt ingen krav. Der kan være krav til større bygninger, som ikke er boliger, fx kontorbygninger med flere end 20 P-pladser.

STØRRE RENOVERING **Oftest ingen krav**



Der er kun krav ved en **større renovering**: når mindst **25 % af klimaskærmen** renoveres, **og** renoveringen også omfatter el-installationen. Så skal halvdelen af P-pladserne have forberedt kabelføring og resten tomrør – men ingen ladepunkter. I er undtaget, hvis det koster over **10 % af den samlede renovering**.

NYBYGGERI **Mindst ét ladepunkt**



Kun ved boliger med **flere end 3 P-pladser**. Her skal der være mindst ét ladepunkt. Halvdelen af pladserne skal have forberedt kabelføring, og resten tomrør.

* Direktiv (EU) 2024/1275 om bygningers energimæssige ydeevne, artikel 14.

Hvornår er det frivilligt?

Uden lovkrav er der tre veje til ladepunkter:

Fælles løsning

Afdelingen sætter ladepunkter op til alle.

Beslutningen tages på et afdelingsmøde

Råderet

Beboeren sætter selv op og tager boksen ned før fraflytning. Kun en mulighed i tæt-lav byggeri med egen P-plads – se side 7.

Kræver afdelingsmødets ja

Laderet

Beboeren har ret til at etablere et ladepunkt.

Ingen godkendelse

Sådan virker laderetten

Beboeren giver besked senest tre måneder før ønsket etablering

Beboeren skal selv betale alt og stiller sikkerhed for retablering

Opsætning og retablering skal ske af en autoriseret elinstallatør

Boligorganisationen vælger pladsen og man opnår ikke eksklusiv ret til parkeringsladsen

Alle beboere må lade – på samme vilkår

Kan afvises, når der er 1 ladepunkt pr. 10 P-pladser

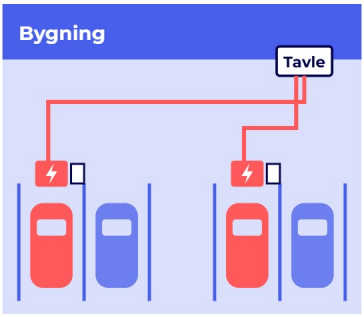
Vidste du, at ...

- beboeren selv skal betale for eventuel nødvendig ekstra elkapacitet? Se side 8.
- afdelingen ikke skal vedligeholde private ladepunkter?
- lejede garager og pladser uden for lejekontrakten kan have andre regler?

Individuelt eller fælles?

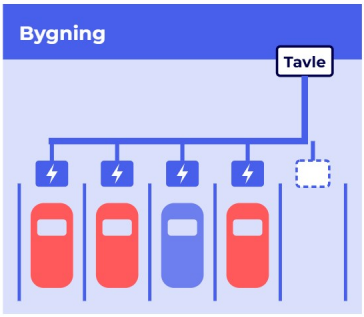
Ladepunkter kan komme ét ad gangen, når en beboer ønsker det – eller som én samlet løsning for hele afdelingen. Tegningerne viser forskellen: Til venstre har hver ladeboks sit eget kabel og sin egen måler. Til højre deler ladepunkterne ét kabel fra tavlen.

Individuelt



- Kommer ét ad gangen, når en beboer ønsker det
- Beboeren betaler – også måler og kabel
- Ved brug af laderet skal der stilles sikkerhed for retablering
- Installation fjernes ved fraflytning, medmindre andet aftales

Fælles



- Én samlet plan for hele afdelingen
- Afdelingen eller en operatør betaler – se side 10
- Afdelingsmødet beslutter
- Kan udbygges, når behovet vokser

Egen P-plads ved boligen?

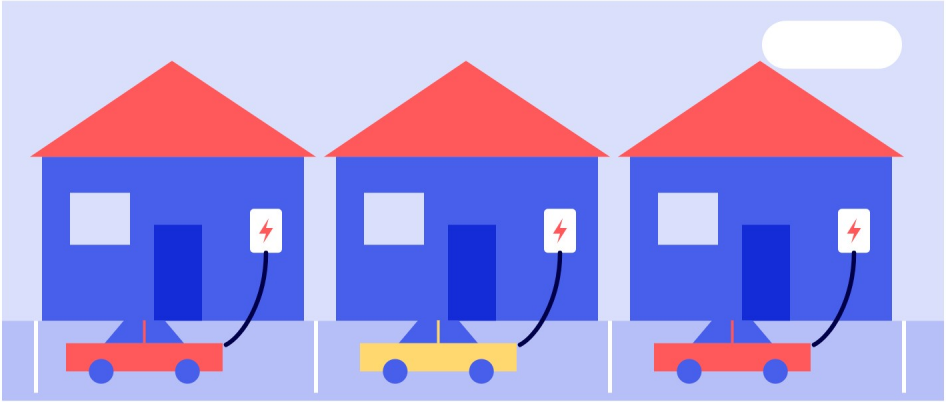
I tæt-lav byggeri med egen parkeringsplads, kan et individuelt ladepunkt på beboerens egen P-plads være en god løsning. Dette gælder både for råderet og laderet – se side 7.

Ikke åbne for alle

Ladepunkter i almene afdelinger må ikke være offentligt tilgængelige. De er kun for afdelingens beboere og besøgende og andre med ærinde i boligorganisationen eller afdelingen.

Egen P-plads ved boligen

I tæt-lav byggeri, fx rækkehuse, hvor beboeren har sin egen P-plads lige ved boligen, kan et individuelt ladepunkt være en god og enkel løsning.



Sådan kan det fungere

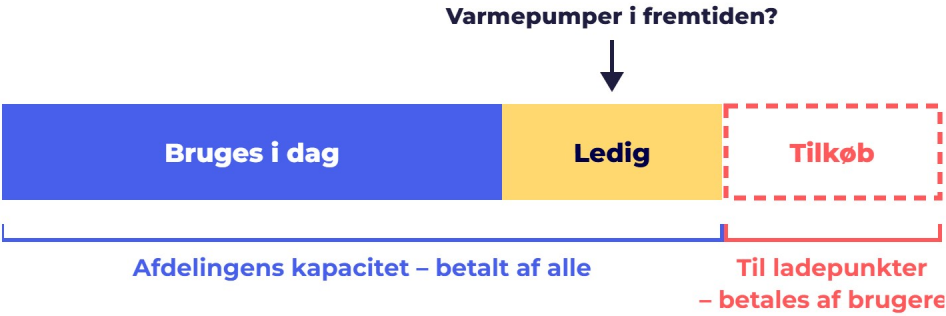
- **P-pladsen skal høre til boligen.**
- **Ladeboksen sidder ved boligen.** Typisk på muren tæt på P-pladsen – så er der kort vej for kablet.
- **Beboeren betaler.** Både ladeboks, installation, strøm og evt. ekstra elkapacitet.
- **Afdelingen sætter rammerne på fællesparkeringen.** Fx placering, type med videre.
- **Ved fraflytning** tager beboeren ladeboksen ned og retablerer – medmindre andet er aftalt på afdelingsmødet.

Ikke til etageboliger

Med fælles parkering ved etageboliger er en fælles løsning som regel bedre – ellers kan P-arealet ende med mange forskellige ladebokse. Det kan desuden være meget dyrt

Er der strøm nok?

Afdelingens el-forsyning kan kun levere en vis mængde strøm ad gangen – det kaldes elkapaciteten. Ladepunkter bruger meget strøm, og ofte er der ikke nok ledig kapacitet. Kapaciteten angives i ampere (A). Et typisk ladepunkt på 11 kW kræver 16 A ved en 3-faset installation. En 22 kW kræver 32 A.



Kapaciteten er betalt af alle. Den kan ikke bare deles ud til dem, der vil etablere et ladepunkt.

Laderet: Beboeren skal selv betale for tilkøb af den kapacitet, ladepunktet kræver.

Tænk fremad. Skal I senere have varmepumper eller andet, der bruger meget strøm? Så kan I få brug for den ledige kapacitet selv.

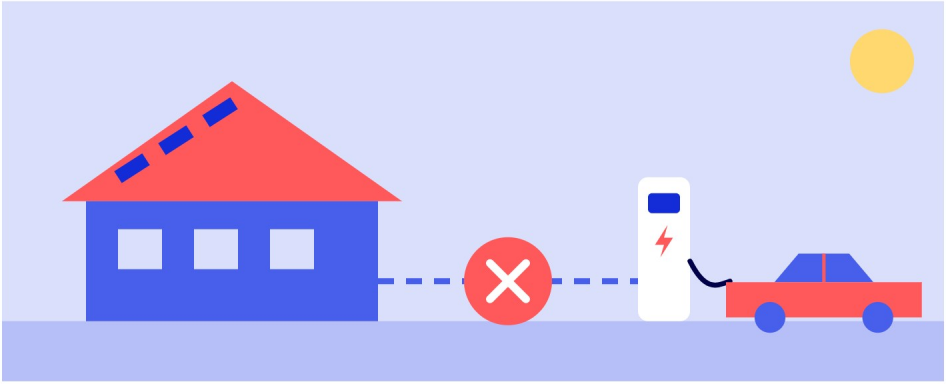
Lastbalancering fordeler strømmen mellem bilerne og kan mindske behovet for tilkøb.

Få det undersøgt

Bed rådgiveren og netselskabet om svar på: Hvor meget ledig kapacitet har vi – og hvad koster det at købe mere?

Hold dem adskilt

Det er fristende at lade elbilerne med strøm fra solcellerne. Men BL anbefaler, at I **ikke blander solceller og ladepunkter** – af skatte- og afgiftsmæssige årsager. Dette gælder ved fælles ladeløsninger.



Forskellige regler for skat og afgift. Solcellestrøm er i udgangspunktet uden afgift. Det kan blive kompliceret og dyrt.

Ladepunkter for sig: egen måler og egen afregning – gerne via et selskab, så I kan få refusion af elafgift.

Solceller for sig: brug strømmen i bygningen, fx til fælles forbrug, ventilation og varmepumper.

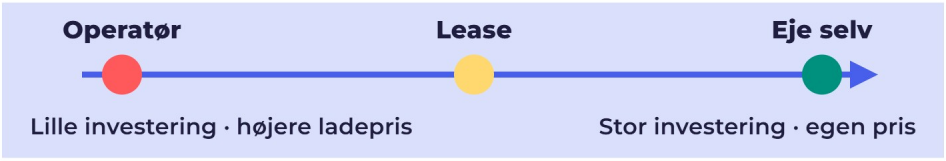
Desuden lader man sjældent i dagstimerne

BL's anbefaling

Planlæg solceller og ladepunkter som to adskilte projekter.

Hvem ejer og driver dem?

Ved en fælles løsning skal nogen eje, drive og afregne ladepunkterne – afdelingen selv eller et selskab (en operatør). Valget påvirker investering, ladepris og arbejde.



	Operatør	Lease	Eje selv
Betaler investeringen	Selskabet	Afdelingen – i rater	Afdelingen
Ejer udstyret	Selskabet	Leverandøren	Afdelingen
Drift og service	Selskabet	Afdelingen / 3. part	Afdelingen / 3. part
Afregning med brugerne	Selskabet	Afdelingen / 3. part	3. part*
Sætter ladeprisen	Selskabet	Efter aftale	Afdelingen

Afdelingen · Selskab / 3. part · Kan være begge – vælg selv

Operatørmodel
Ingen eller lille investering – men ofte højere ladepris, fordi selskabet skal tjene investeringen hjem.

Eje selv
Kan være dyrt: groft regnet 5.000–10.000 kr. pr. P-plads alene til kabelføring.

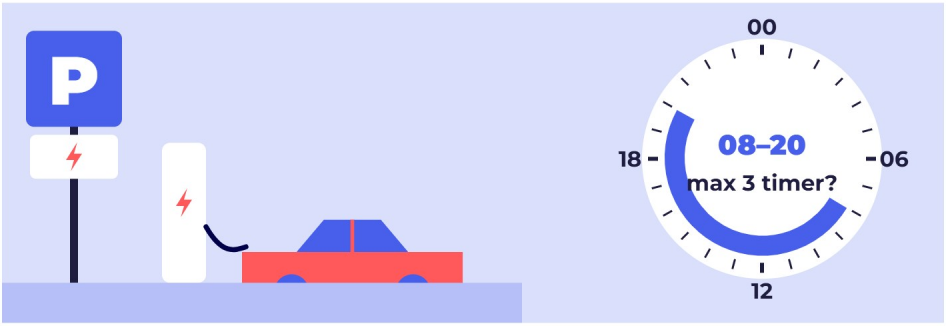
***Afregning**
Vil I have refusion af elafgiften, skal et selskab (3. part) stå for afregningen – ikke afdelingen selv.

Spørg ind til tilbuddet

Hvad koster det at lade? Hvem betaler ekstra elkapacitet? Kan der udbygges? Undgå eksklusivitet og aftaler uden udløbsdato – og se efter, hvem der betaler retablering.

Gode parkeringsregler

Når der kommer ladepunkter, skal afdelingen beslutte, hvordan pladserne må bruges. Skriv reglerne ind i husordenen.



Kun for elbiler? Er pladser med ladepunkt forbeholdt elbiler, der lader?

Hvor længe må man lade? Fx max tre timer i tidsrummet 08–20 – eller hvordan vil I have det?

Skal bilen flyttes, når den er ladet op – også om natten?

Gæster: Må de lade – og til samme pris?

Hvis reglerne ikke overholdes: Hvad sker der så – og hvem holder øje?

Fejl og spørgsmål: Hvem kontakter man, hvis ladepunktet ikke virker?

Tip

Skilt tydeligt ved pladserne – og se reglerne efter, når I har prøvet dem et års tid. Mange steder har man velfungerende Facebook-grupper, hvor beboerne koordinerer opladning

Det skal I beslutte

Uanset hvilken model I vælger, skal beboerdemokratiet tage stilling til de samme seks ting. Og husk parkeringsreglerne på side 11.

Investering

Hvem betaler – afdelingen eller operatøren?

Drift

Hvem står for service, fejl og afregning – afdelingen eller et selskab?

Ansvar

Hvem har ansvaret, hvis noget går i stykker – og hvem kontakter man?

Pris

Hvad skal det koste at lade? Hvis operatøren betaler investeringen sætter de prisen.

Antal ladepunkter

Hvor mange nu – og hvor mange pladser skal forberedes med kabler eller tomrør? Måske dikterer lovgivningen dette?

Udbygning over tid

Hvornår og hvordan udvider I, når der kommer flere elbiler?

Afdelingsmødet

Løsningen skal altid godkendes på et afdelingsmøde. Inddrag beboerne tidligt, så I får den løsninger der passer til jeres behov.

Ordforklaring

De ord i pjecen, som ikke alle kender i forvejen.

Ladepunkt	Det sted, hvor én elbil kan lade ad gangen – også selvom der er flere stik. En almindelig stikkontakt tæller ikke med.
Ladeboks og ladestander	Ladeboksen sidder typisk på en væg og kan lade en eller flere biler. Standeren er ofte fritstående og kan have flere ladepunkter.
Hurtiglader	Lader med høj effekt, så bilen er ladet på kort tid. Kræver meget elkapacitet.
Klimaskærm	Bygningens ydre skal: tag, ydervægge, vinduer, døre og gulv mod jord.
Forberedt kabelføring	Kabler og føringsveje ligger klar, så der kun mangler en ladeboks eller -stander.
Tomrør	Tomme rør, så der senere kan trækkes kabler uden at grave igen. Kaldes også kabelføringsinfrastruktur.
Elkapacitet	Hvor meget strøm afdelingens el-forsyning kan levere på samme tid.
Lastbalancering	Styring, der fordeler strømmen mellem bilerne, så forsyningen ikke bliver overbelastet.
Netselskab	Selskabet, der ejer elnettet frem til bygningen og skal give lov til mere kapacitet.
Operatør	Et selskab, der sætter ladepunkter op, driver dem og tager betaling for opladningen.
Råderet og laderet	Råderet: retten til at ændre sin bolig efter afdelingens regler. Laderet: lovsikret ret til et ladepunkt.
Retablering	At fjerne ladepunktet igen og bringe stedet tilbage, som det var.
Refusion af elafgift	En del af afgiften på strøm til elbiler kan betales tilbage – men kun når et selskab står for afregningen.

Rådgiverens undersøgelse

Vælg en uvildig rådgiver

En uvildig rådgiver sælger ikke selv ladeløsninger og har ingen aftale med en operatør. Så tager rådgivningen udgangspunkt i jeres afdeling – ikke i et bestemt produkt.

Sådan foregår det

1. Data og besigtigelse

P-pladser, el-tavler og forsyning gennemgås. Rådgiveren besøger afdelingen.

›

2. Beregninger

Behov, kapacitet og økonomi regnes ud for flere mulige modeller.
Lav en rundspørge for at afdække behovet

›

3. Rapport og anbefaling

Resultatet gennemgås med jer, så I kan bruge det i bestyrelsen.

Gode spørgsmål til rådgiveren

- ? Regner I på flere modeller – også egen investering?
- ? Har I talt med netselskabet om kapacitet og netbidrag?
- ? Kan løsningen udbygges trin for trin – og hvad koster det?
- ? Indgår lastbalancering, så vi undgår dyrt tilkøb?
- ? Hvad koster drift, service og abonnementer om året?

Tip: Tag jeres behovsafklaring fra bagsiden med, når I snakker med rådgivningeren.

Det bør rådgiveren undersøge

Brug listen, når I bestiller rådgivning – og når I læser rapporten. De kritiske punkter skal altid være med.

Parkeringsforhold. Antal pladser, placering, ejerforhold, faste/fælles pladser og eksisterende ladepunkter	Kritisk
Behov. Nuværende elbiler, forventet udvikling og beboernes parkerings- og lademønstre	Kritisk
Elkapacitet. Eksisterende forsyning, tavler, tilslutningsrettighed og ledig kapacitet	Kritisk
Netselskab. Mulighed for tilslutning, øget kapacitet og eventuelle netbidrag	Kritisk
Placering. Fysisk placering, adgangsforhold, kabelføring og gravearbejde	Kritisk
Dimensionering. Antal ladepunkter, ladeeffekt og samtidig belastning	Kritisk
Lastbalancering. Dynamisk styring og begrænsning af spidsbelastning	Kritisk
Udbygning. Mulighed og pris for flere ladepunkter senere	Kritisk
Forretningsmodel. Egen investering, operatørløsning eller en kombination	Kritisk
Økonomi. Anlæg, drift, strømpris, service, abonnementer og brugerbetaling	Kritisk
Brugerforhold. Adgang, betaling, gæster og administration	Vigtig
Myndigheder. Laderet, lokalplan, servitutter, brandforhold og tilgængelighed	Kritisk
Fremtidige teknologier. Intelligent opladning	Efter behov

Hvad er jeres behov?

Svar sammen i bestyrelsen ud fra det, I ved i dag. Ét kryds pr. spørgsmål.

		Ja	Nej	Ved ikke
Parkering				
1	**Har afdelingen P-pladser?** Antal: ____	☐	☐	☐
2	**Står P-pladserne i lejekontrakten?**	☐	☐	☐
3	**Er det svært at finde en P-plads i dag?**	☐	☐	☐
Ladepunkter og elbiler i dag				
4	**Er der ladepunkter i dag?** Antal: ____	☐	☐	☐
5	**Bliver de brugt?**	☐	☐	☐
6	**Er der elbiler i afdelingen?** Ca. antal: ____	☐	☐	☐
7	**Har beboere efterspurgt ladepunkter?**	☐	☐	☐
Omkring afdelingen				
8	**Er der offentlige ladepunkter tæt på?**	☐	☐	☐
9	**Skal der renoveres inden for få år?** (side 4)	☐	☐	☐
10	**Ved I, om der er ledig elkapacitet?** (side 8)	☐	☐	☐
11	**Planlægger I varmepumper el.l.?**	☐	☐	☐

Mange "ved ikke"?

Lav en kort, anonym spørgerunde: Har du elbil? Overvejer du en inden for 5 år? Får et ladepunkt her betydning for dit valg?

Læs mere: almennet.dk/udviklingsprojekter/q-v/vejen-til-elbiler-i-den-almene-sektor