

Föreläsning och informationsmöte om ETC Bygg och ETC Bygg i Malmö, Sofielunds kollektivhus 2017-11-29 kl 18.30

I publiken cirka 55 personer. Mats Billberg Johansson, sammankallande för ETC Bygg Malmös arbetsgrupp, välkomnade och berättade kort om ETC Bygg och ETC Bygg Malmö. Därefter höll Hans Eek en föreläsning på cirka en timme, som följdes av en frågestund på cirka en timme. Nedanför följer anteckningar om huvuddragen i föreläsningen och frågestunden. Tobias Varga antecknade.

Hans Eek, föreläsning

Om passivhus

Fördelarna med passivhus jämfört med hus byggda utifrån vanlig standard är många. Passivhusen utgår från den svenska byggnormen som infördes 1975 men är ”en liten förbättring”.

I Lindås, Göteborg byggdes 2001 ett passivhus. 10 år senare gjordes en uppföljning av nyttorna och kvaliteterna som visade på att nyttorna efter tio år kvarstod, att ex energibesparingarna var större än tidigare och än vad man väntat.

Om trähus

Trähusbyggande är inget nytt. Första trähuset i Sverige byggdes på 1500-talet och det första som uppfördes i större skala i Växjö. Numera allt vanligare att bygga i trä, framstående städer är bland andra Växjö och Göteborg. Träkonstruktionen som används i ETC hyreshus är Cross Laminated Timber (CLT). Trä är ett brandsäkert material. Dagens funktionskrav på byggnationer främjar trähusbyggande.

Om ETC hyreshus

ETC husen är flexibla i utformningen: Husen kan byggas för sig, eller i kvarter. Samma stomme kan ge olika lägenhetsstorlekar och planlösningar och planlösningen ska kunna ändras även efter en längre tid.

Vanligt byggande

Banklån, 3% ränta för finansiering

30 års avskrivning – kort livslängd

Energikostnader – ofta stora

Drift- och Underhållskostnader

Avkastningskrav, även allmännyttan

= Hög hyra

ETC Byggande

Crowdfunding, 2% ränta

50 års avskrivning – lång livslängd ”100 år”

Inga energikostnader – solceller

Driftskostnader små – lång livslängd på mater

Inga avkastningskrav

= Låg hyra – minst 15 % lägre än vanlig produktion

Frågor som kom upp på mötet

Förrådsutrymme i husen?

- Rejåla förråd kommer finnas på vinden

Samarbete med konstruktörer och entreprenörer?

- Ännu oklart.
- Ritningar kommer vara tillgängliga på nätet

Kvalitet på ventilation, luft, ljud i passivhusen?

- Samma krav på ljud som operan i Göteborg

Dagsljus i passivhusen?

- 20% fönsterarea i förhållande till golvarea ger mycket ljus.

Tjocklek på väggarna i passivhusen?

- Ca 65 cm ytterväggar

Vad menas med att husen är koldioxidfällor?

- Genom att lagra träden i husen så binds koldioxid.

Skillnaden mellan lamellhus/smarhus och punkthus?

- Lamellhus/smarhus är smalare, går att bygga i kvarter.

Ianspråkstagande av mark för ETC hyreshus?

- ETC hyreshus är punkthus och inte det bästa ur marksynpunkt.
- I Linköping är enda chansen för ETC att bygga lamellhus.

Byggkostnader för ETC lamellhus/smarhus vs punkthus

- I Linköping kommer byggkostnaden för lamellhus hamna på ca 24000 kr/kvm jämfört med punkthusen som är 22000-23000 kr/kvm.

Vad skapar den lägre hyresnivån?

- Det allra viktigaste för att åstadkomma en lägre hyresnivå är för ETC den längre avskrivningstiden på 50 år.
- Driftskostnader små - lång livslängd på materialet.
- Byggkostnaderna är exklusive markkostnad.

Finansieringen av hyreshuset?

- Finansieras genom crowdfunding. Andelar kostar 10000 kr.
- det går också att spara varje månad, valfritt belopp
- crowdfunding ger inte automatiskt företräde i kön. Bostad Syds kö ska användas.
- Crowdfunding ger inga speciella (statliga) garantier för de som sparar. Men ETC har använt sig av crowdfunding i många år, och vi är många som sparar.

Möjligheten till kollektivhus i ETC hyreshus?

- Fullt möjligt. Möjligheter med gemensamma utrymmen i exempelvis bottenvåning.

ETC Byggs roll vid uppförandet och förvaltandet?

- ETC Bygg är byggherre, ägare och förvaltare.

När kan vi se det första ETC hyreshuset?

- I Västerås kommer det börja byggas under nästa år. Västerås kommer vara det första projektet och därmed pilotprojektet.

När skulle det kunna hända i Malmö?

- Markanvisningsansökan inlämnad och fastighetskontoret positiva till mindre byggare så god chans.

Finns det risk för att problem kommer uppstå med tillgångar som ekonomisk finansiering och/eller material till husen?

- Finansiering inga problem, 10 miljoner finns och pengar rullar in. Förhandlingar pågår med leverantörer av material.

Övriga frågor de intresserade av ETC Bygg Malmö skulle vilja veta mer om

Vad händer framöver? Hur ser tidsplanen ut? Vad kan vi i arbetsgruppen ETC Bygg Malmö göra?

Många i Malmö är intresserade av ETC Bygg och många skrev under mötet upp sig som volontärer i arbetsgruppen för ETC Bygg Malmö. Många av de som visade sitt intresse på mötet har också yrken och nätverk som skulle kunna vara till stor nytta vid det fortsatta arbetet i Malmö. Vad kan intresserade göra för att bli aktiva i det fortsatta arbetet i Malmö (och på andra platser)? Vilka tjänster finns att fylla för det fortsatta arbetet i Malmö? Kommer det att rekryteras folk till projektet internt eller hur ser det ut?

Inflytande för de som crowdfundar husen? Får sparande företräde i kö till husen?

Boendeflytande för de som bor i husen?

Boendeflytande kan skapas genom kooperativ hyresrätt, där hyresgästerna går samman i en ekonomisk förening som blockhyr hela huset av byggherren.

Hur fungerar ETC byggs finansiering av byggandet av husen?

Vad finns för finansiella säkerheter för de som sparar?

Går det att månadsspara i ETC bygg?