



# *Helt Ärligt!*

## **Vad vi lärt oss från sju år av byggemenskap på Gråberget i Göteborg**

**Att genomföra en byggemenskap är i Sverige i nuläget aldrig riktigt så enkelt som man kan tro och önska. Varje plats och hus har sina specifika förutsättningar och ibland blir det krångligare än annars, även då man först tycker att förutsättningarna på pappret verkar vara väldigt goda.**

Vi på Inobi har i sju, snart åtta, år arbetat för att lyckas förverkliga en byggemenskap vid Ärlegatan på Gråberget i centrala Göteborg. Under den här tiden har vi gjort en del misstag själva, tvingats in i en del återvändsgränder av andra, hittat oväntade lösningar på tillsynes olösliga problem och lärt oss otroligt mycket. Ibland har det känts närapå omöjligt, men vi har trots allt inte givit upp och i skrivande stund tyder allt på att det inom kort kommer att finnas ett nytt färdigt bostadshus vid Ärlegatan, med en byggemenskap som byggherre. Precis som vi föresatte oss för sju år sedan.

Det här är Inobis berättelse om byggemenskapen Ärlan i Göteborg, från vårt perspektiv som projektutvecklande arkitekter.

# 2013

## Vi vill genomföra Göteborgs första byggemenskap!

Vi startade vårt arkitektkontor i Göteborg 2010 och sedan starten har vi arbetat analytiskt och med fokus på att utforma hållbara livsmiljöer, bostäder och samhällsbyggande. Studieresor är en viktig del av arkitektens fortbildning och 2013 åkte vi med kontoret till sydtyskland där vi blev väldigt inspirerade av byggemenskaperna i Tübingen och Freiburg. De nybyggda stadsdelar vi såg var varierade och utgjorde en intressant kontrast till stordriften inom svensk bostadsproduktion.



**Inobi på studieresa i Freiburg och Tübingen 2013**

Vi ville hitta ett sätt att själva bli en del av detta, som vi såg som ett sätt både att åstadkomma större samhällsvärden i bostadsbyggandet och att samtidigt vidga arkitektrollen. När vi återvände till Sverige började vi både engagera oss i kunskaps- och opinionsbildning i frågan och tittade också efter möjligheter att själva initiera och driva projekt.

2013 öppnade Göteborgs stad för markanvisningsansökningar avseende planerade nya byggrätter på Gråberget i Majorna. Ett relativt centralt läge i en av många eftertraktad del av staden. Dessutom högt upp, med utsikter över staden och omgivet av naturkilar. Bara ett stenkast från Slottsskogen. Staden hade i detta skede börjat diskutera både politiskt och på förvaltningsnivå att satsa på byggemenskaper. Inobi lämnade in en ansökan om att genomföra en byggemenskap på Gråberget tillsammans med *Föreningen för Byggemenskaper* och med en traditionell entreprenör/utvecklare som partner. Vi insåg att vi inte hade muskler att finansiellt bära ett projekt själva och vår idé för att få till genomförbarhet var därför att dela upp markanvisningen mellan parterna – med föreningen som bevakare av byggemenskapens ”äkthet” - och att entreprenören skulle bidra med en ekonomisk stadga till genomförandet av bygge-

menskapen i utbyte mot att denne fick andra halvan av markanvisningen för att där utveckla en hyresrättsfastighet för egen förvaltning och uthyrning.

Det var tuff konkurrens om byggrätten men Göteborgs Stad nappade på vår ansökan. Nästan. I förhandling framkom att fastighetskontoret gärna ville pröva en byggemenskap på platsen, men man ansåg det omöjligt att samtidigt markanvisa en del av fastigheten till en traditionell entreprenör/utvecklare. Det fanns dessutom ett politiskt beslut på att marken skulle upplåtas för



**Programområdet på Gråberget**

bostadsrätter. Fastighetskontoret valde därför att endast markanvisa till Inobi ensamt. Därmed blev vi ensamma tagare av markanvisningen – take it or leave it - och vi skrev avtal med staden om att vi skulle förverkliga en byggemenskap på tomten. Detta satte oss i en svårare sits för genomförandet men vi var ändå optimistiska. Vårt ursprungligen planerade upplägg med en traditionell entreprenör/utvecklare som partner hade visserligen omkullkastats, men nog skulle det väl gå att lösa finansieringen efter hand på den här eftertraktade platsen?

TV, radio och lokaltidning uppmärksammade att vi fått markanvisningen och att en byggemenskap skulle byggas på Gråberget. Många hörde av sig och ville gå med. Det var uppenbart att detta låg helt rätt i tiden.

I det här skedet var vi ett litet arkitektkontor med totalt sju anställda (idag är vi sjutton personer). Kommunens planarbete för Gråberget befann sig fortfarande i skedet mellan program och samråd. Vi visste från den grannopinion som yttrat sig i programarbetet att planen skulle komma att överklagas och därmed låg en möjlig byggstart ännu långt bort. Enligt uppskattningarna i detta skede skulle planen i bästa fall kunna vara antagen och lagakraftvunnen omkring 2016. Det skulle i praktiken dröja ända till sommaren 2017.

Att bjuda in deltagare och initiera byggemenskapen med så långt kvar till ett skarpt projekt skulle vara direkt kontraproduktivt då de ursprungliga medlemmarna knappast kommer kunna vänta i 3-5 år på att få möjligheten att starta sin resa mot en bostad. Vi hade lärt oss från de tyska erfarenheterna att byggemaskaper inte får ta för lång tid på sig. Då hinner både gruppens förutsättningar och omvärldsförutsättningar ändras längs vägen och väntan ger upphov till konflikter. Därför stod byggemenskapen i flera år utan andra medlemmar än Inobi själva, även om vi snabbt och utan någon särskild marknadsföring, fick flera hundra personer på en intressentlista och såg till att hålla fast i deras intresse genom att börja skicka ut ett nyhetsbrev om projektet 1-2 ggr per år.

## 2014 - 2017

### **Väntans tider och dyrköpta erfarenheter**

För vår del började vi ofrånkomligen redan här dra på oss kostnader för vår egen tid, för externa tjänster och för underkonsulter. Vi var beredda att inte få betalt för all vår tid men bokförde vad vi kunde på projektet i hopp om att någon gång i framtiden kunna få igen investeringen.

Även om vi inte kunde starta upp byggemenskapen ännu så var det omöjligt att ”parkera projektet” och passivt vänta ut planarbetet. Vi var tvungna att bidra aktivt till planen för att värna om den framtida byggemskapens förutsättningar och vi var tvungna att så långt som möjligt bringa klarhet i alla villkor för ett genomförande för att kunna komma igång när väl tiden var kommen. Detta inbegrep av nödvändighet att skissa på byggnader på platsen, något som behövdes både för kommunikationen med möjliga kreditgivare, potentiella medlemmar och byggrättens grannar, för att se vilken byggnad platsen ”tål”, hur helheten blir, om stadens parkeringskrav går att tillgodose och hur många kvadratmeter byggnadsyta som går att få in.

När vi började bena mer i projektets förutsättningar såg vi snart att det fanns en mängd utmaningar för att få till ett framgångsrikt genomförande. Vi sorterade och jobbade med de stora frågorna i olika processer som spände över olika tematiska områden:

1. Juridik
2. Finansiering
3. Bygg
4. Byggemenskapsledning

Av dessa fyra områden kände vi att vi behärskade ”bygg” väl, även om delar av det såsom entreprenadupphandling och byggledning skulle innebära nya roller för oss.

Att leda en byggemenskapsgrupp låg också nära till hands för oss då vi jobbar mycket med att leda lokala utvecklingsgrupper och projektgrupper i andra sammanhang. Men för att få processen så tydlig som bara går utarbetade vi vår egen ”tolvstegsmetod” för hur Inobi jobbar med byggemenskaper generellt (detta är beskrivet i vår ”lilla bok om byggemenskaper”).



**Inobis lilla bok om byggemenskaper**

Vi planerade även mer i detalj den specifika processen och inramningen för byggemenskapen Ärlan.

Vi inrättade även en tjänst som Byggemenskapsledare dit projektledaren Pernilla Ottosson rekryterades. Ambitionen var att vi genom den nyinrättade tjänsten även skulle kunna erbjuda stöd och projektlotsning till andra byggemenskaper – och även starta fler egna projekt. Tyvärr visade det sig efterhand att det inte fanns tillräckligt med aktiva grupper med betalningsvilja/förmåga för detta ännu och Pernilla fick därmed kliva in som projektledare i andra typer av projekt, vid sidan av arbetet med Ärlan som vi fortfarande fick bekosta på egen hand.

Det ack så nödvändiga ”finliret” kring juridik och finansiering var nytt för oss. Här innebar projektet en möjlighet till lärande i skarpt läge – och det fanns flera skäl för oss att ge oss in i det kunskapsfältet. Parallellt med att vi väntade på att komma igång med byggemenskapen på Gråberget engagerade vi oss även i föreningen Byggande Arkitekter och initierade i egen regi Tångeröds ekoby på Tjörn. Även i det sistnämnda projektet planerade vi att bjuda in till byggemenskaper i etapp två. Men först handlade det där om att säkra finansiering för att alls komma till etapp två genom att lyckas genomföra den första etappen som en traditionell BRF, något som vi tillsist lyckades med och lärde oss mycket av. Det är kunskaper som vi tog med oss tillbaka till processen på Gråberget.



**Tångeröds ekoby på Tjörn. Utvecklad av Inobi med partners under samma period som byggemenskap Ärlan.**

På Gråberget övervägde vi om andra upplåtelseformer kunde vara möjliga. Efter en del undersökningar om kooperativa hyresrätter enligt ägarmodellen respektive äganderätter så valde vi ändå spåret att utveckla byggemenskapen som en bostadsrättsförening.

I samband med den ekonomiska föreningens bildande blev Inobi formellt första medlem i BRF Byggemenskapen Ärlan och vi har sedan dess varit en av byggemenskapens deltagare, samtidigt som vi varit dess arkitekter och lotsar.

Bostadsrättslagstiftningen har båda styrkor och svagheter. En styrka är att finansierare och marknaden är väl förtrogna med konceptet. Det går därför lätt att förklara och marknadsföra. Upplägget med byggemenskap kan jämföras med traditionella BRF-upplägg för att tydliggöra skillnader och likheter. Banker vet vad de finansierar och kan värdera att de faktiskt kan lösa in de säkerheter de lånar ut mot osv.

En svaghet är samtidigt att konsumentskyddet i bostadsrättslagstiftningen inte tillåter att privatpersoners investeringar får användas som eget kapital utan dyra bankgarantier eller investeringsförsäkringar. Detta är visserligen ett i grunden förnuftigt skydd för konsumenter när det kommer till att köpa bostadsrätter som uppförs av en extern utvecklare, men det ställer till det för byggemenskaper.

Den väg vi såg runt detta hinder för att aktivera medlemmarnas eget kapital i en byggemenskap blev att byggemenskaparna inte investerar i en bostadsrätt (tex en lgh) utan i ett fastighetsutvecklingsprojekt. Investeringarna görs alltså som en inlåning av riskkapital i projektet från medlemmarna. I senare skede, i samband med tecknande av förhandsavtal, kan inlåningen överföras till att betraktas som en förskottsbetalning, och då kopplas till en lägenhet i projektet.

Detta regleras i avtal och under perioden innan vi bjöd in till byggemenskapen tog vi stöd av externa jurister för att utveckla diverse avtal som skulle upprättas mellan medlemmarna, mellan medlemmarna och föreningen samt mellan medlemmarna och Inobi.

Här blir det uppenbart att en "renodlad byggemenskap" innebär en risk av ett annat slag för den enskilde än ett köp av en bostadsrätt i en traditionellt utvecklad BRF, där bostadsutvecklaren står för den finansiella risken via sin balansräkning och bostadsköparens insats är skyddad enligt lag från att sättas på spel i projektet. En risk som kan ha en uppsida också naturligtvis, men likaväl en större risk, som får till konsekvens att byggemaskaper idag inte är en möjlig väg för alla.

Att låna in riskkapital från medlemmarna möjliggjorde (på pappret, vi hade i detta skede ännu inga medlemmar i gruppen) att byggemaskaper skulle kunna uppvisa ett eget kapital. Men bankerna är ändå osäkra och vill se hög säkerhet med en hög nivå av eget kapital. Under de år vi arbetet med projektet har kraven på detta dessutom ökat avsevärt.

Inlåningen från medlemmar ställer också krav på att medlemmarna har disponibla finansiella medel. För att inte gå bort oss i utformning av ett hus med medlemmar som i slutändan inte har finansiell möjlighet att delta såg vi oss tvingade att redan i samband med intresseanmälningarna kräva lånelöfte (för bostadsrätt) eller motsvarande verifiering av ekonomisk status.

Att genomföra projektet som en BRF bedömde vi trots allt som en del i finansieringslösningen eftersom banker vid utlåning till projektet i byggskedet skulle kunna betrakta byggemaskaper som en fullteknad BRF.

## 2017

### **Byggemaskaper fylls med liv**

I slutet på 2016 var detaljplanen både antagen och överklagad och vi bedömde att en laga kraftvunnen detaljplan inte borde vara längre bort än sommaren 2017. I januari bjöd vi därför in till informationsmöten och öppnade äntligen upp den tomma men mycket välpreparerade byggemaskaper för medlemmar. Idén var, som den varit från början, att nu i stor utsträckning överlåta rodret i byggemaskaper till en grupp medlemmar som kunde driva den vidare fram till ett hus, utifrån sina gemensamma önskemål. Med Inobi kvar som byggemaskapsledare och arkitekter.



#### Vägvalsprocess med Ärlans första kärntrupp.

Huset på Ärlegatan omfattar enligt detaljplanen upp till 3000 kvm bruttoarea. Det innebär att det kan innehålla 25-40 lgh, beroende på utformning och storlekar på lägenheter. Någonstans omkring så många investerande medlemmar krävdes för att komma vidare till att få projektfinansiering för bygge.

Men att starta upp idéfasen i en byggemskapsprocess med 40 hushåll, det är att be om problem. Vi bedömde inte det som lämpligt eller görligt att ta in alla medlemmar på en gång. Istället öppnade vi upp för en första runda med ansökningar följt av intervjuer av ett antal utvalda familjer, innan vi satte ihop en grupp med 8 familjer, samt Inobi, som vi trodde kunde samspela väl. Detta blev Ärlans *kärntrupp*.

Idén var att kärntruppen efter att ha blåst "liv och själ" i projektet med en gemensam inriktning, skulle ta in ytterligare medlemmar. Vi lotsade gruppen genom detta.

Men trots en tydlig plan med skarpa krav på processens olika beslutssteg och de förutsättningar och begränsningar som projektet hade, blev det ändå en spretig resa för byggemskapen, när den väl kom igång. Gruppen upptäckte att den hade olika drömmar och önskemål och när det började bli tydligare vad de önskemålen skulle kunna kosta var förutsättningarna och ingångsvärdena mellan deltagarna för olika.

Ett flerbostadshus karaktäriseras av att det utgör ett sammanhållet system. För att få en rimlig ekonomi i utförandet krävs vissa generella lösningar. Detta kolliderade med förväntan hos delar av kärntruppen att realisera stora och rätt speciella bostäder i huset. Flera av deltagarna i kärna valde därför att hoppa av efter en tid och gruppen krympte.



I takt med att husets form och lägenhetsyta sattes kunde vi upprätta en ekonomisk plan. En intressant utmaning var att vi inte kalkylerade för att skapa någon vinst i den ekonomiska planen. Detta innebar en svårighet för bankerna – den förväntade vinsten är normalt sett den säkerhet mot risk som banken vill se för att skjuta till kapital. Vi argumenterade för att det ändå finns ett övervärde i projektet, men det var bara ett fåtal kreditgivare som var beredda att se det övervärdet om det inte definieras och intygsgivs i en ekonomisk plan.

Att genomföra ett projekt utan vinstmarginal innebär också att målet för bostadsköparnas del blir mer rörligt. Det finns inget dragspel för oförutsedda kostnader som tas av en utvecklare i form av minskad vinst. Slutkostnaden för bostaden vet man först vid upplåtelsen.

## 2019

### **Ska vi lägga ner?**

Efter sex års projekttid hade byggemenskapen nu bara två investerande medlemmar kvar (av de tidigare åtta familjerna), ett bindande köpeavtal med Göteborgs stad, stora upparbetade skulder, ett utkast till bygglov samt projektkalkyler som redan hunnit bli inaktuella.

Som liten aktör kunde vi inte ta oss vidare från den här punkten utan mer eget kapital. Men det projekt som låg på bordet var inte tillräckligt konkret eller tryggt för att det skulle gå att få fler medlemmar att ansluta sig. I synnerhet då det fortfarande inte gick att säga något säkert om möjlig inflyttningsdatum eller slutkostnad och när ett inträde i byggemenskapen förutsatte att gå in med ganska mycket pengar – innan man ens kunde veta hur huset man investerar i i slutändan skulle komma att se ut.

Även om vi skulle lyckats fylla byggemenskapen i detta skedet med investerande medlemmar till 100%, skulle de medlemmarna behöva ta en oerhört stor finansiell risk i ett projekt med osäkra förutsättningar för att få projektet hela vägen till byggstart.

I det här läget befann vi oss i en rävsax. Och än värre var det för de två familjer som var kvar i byggemenskapen som investerande medlemmar.

Hur skulle vi komma vidare?

# 2020

## **Det ljusnar, trots allt**

Det fanns fortfarande en politisk vilja att se byggemenskapen på Gråberget lyckas, men det hade under projektets gång blivit uppenbart att det i nuläget inte finns fullgoda praktiska lösningar på plats i Sverige för att en byggemenskap med vanliga privatpersoner ska kunna lösa finansieringen utan att ta mycket stora personliga risker. Och nu satt vi där utan medlemmar och utan någon finansiering för att kunna ta projektet fram till en punkt där det kunde attrahera nya medlemmar.

Vår lösning för att komma ur återvändsgränden blev att vi tillsist lyckades övertyga kommunen om att få återgå till det som var vår ursprungliga tanke om hur en genomförbarhet kan uppnås: ett partnerskap med en traditionell fastighetsutvecklare med mer kapital. Vår tidigare tilltänkta partner hade omstrukturerats sedan den ursprungliga markanvisningsansökan och avböjde samverkan, men istället skrevs ett avtal mellan Inobi, byggemenskapen Ärlan och fastighetsutvecklaren BJC som vi känner väl från andra projekt vi gjort tillsammans. Göteborgs Stad accepterade upplägget som varandes i enlighet med markanvisningens och markköpeavtalets intentioner. BJC var lika intresserade av de kvaliteter byggemenskaper bidrar med till stadsbyggandet som vi var, och såg genomförbarhet i ett hus med gemensamhetsytor, träfasad, lågt parkeringstal och andra hållbarhetsaspekter.

Våren 2020 går fastighetsutvecklaren in med sin finansiella styrka, egna kreditkontakter och kompetens inom bl a entreprenadupphandling och byggprojektledning. Därmed lyfts stora delar av den ekonomiska risken från byggemskapens axlar och en ny väg framåt öppnas för projektet.

Men inte heller nu var resan framåt spikrak. En stor motgång under året kunde ha fällt projektet igen. Vi projekterade under våren 2020 utifrån ett koncept för massivträmoduler byggda på fabrik. Det blev en komplicerad projektering för att kombinera den upphandlade entreprenörens byggsystem med den lite speciella formen på byggrätten. Precis när vi skulle skicka in bygglov sattes entreprenören under rekonstruktion. Vi fick i all hast rita om huset under sommaren för att istället kunna kalkyleras och utföras med en hybridstomme med plana massivträelement för väggarna och betongbjälklag. Den påtvingade omarbetningen gav bättre takhöjd på översta våningen, bättre höjd på nedersta våningen, bättre planlösningar och enklare sektion - det gjorde faktiskt huset betydligt bättre. Men förseningen och tiden för att göra en total omprojektering hade mycket väl kunnat knäcka hela projektet om vi inte i detta skedet haft med BJC.



**Byggemenskapen undertecknar avtal med BJC.**

## 2021

### **Ett hus kommer lastat**

Januari 2021. Bygglovets är klart. En totalentreprenör för projektet är upphandlad. Markarbeten pågår i skrivande stund och stomresningen är planerad till slutet av våren. En fristående byggprojektledare har anlitats. För Inobis del är vi själva, som företag, fortfarande medlemmar i byggemenskap Ärlan och som betalning för våra upparbetade kostnader i projektet "får" vi en av lägenheterna i huset.

Vi kan se tillbaka på ett projekt som vi arbetat otroligt mycket med och som vi lärt oss mycket av, men som också haft ett högt pris för oss. Vi är ett kontor som eftersträvar en balans mellan familj, fritid och arbete för medarbetarna. Men här har både enskilda medarbetare och kontoret fått dra ett tungt lass som stundtals känts tröstlöst och ätit tid från intäktsgivande uppdrag. Det har kostat på. Men samtidigt vill vi ju vidga arkitektrollen och vi tror att byggemenskaper har potentialen att bidra till ett bättre samhällsbyggande. Vi har därför valt att se detta som ett utvecklings- och innovationsprojekt för vår del. Vi har sökt oss utanför känd terräng för att försöka förändra hur byggandet fungerar, vilka aktörer som tar en roll i byggandet, vem som får en chans att delta och vilka målsättningar man siktar mot.

Det är rimligt att diskutera i vilken mån Ärlegatan är en "äkta" byggemenskap, då projektet under lång tid haft så pass få medlemmar och då Inobi som företag tagit en så stor roll i dess utveckling.

För vår del har vi hela tiden återvänt till definitionen på en byggemenskap som en grupp "privatpersoner som är sina egna byggherrar och utvecklar och uppför de byggnader de själva ska använda". Från den stunden byggemenskapen fick fler riktiga medlemmar och konstituerade sig som ett eget subjekt har vi varit måna om att gruppen ska agera byggherre, med allt vad som därav följer: både rätten och skyldighet att styra projektet. Samtidigt har vi haft ett självklart intresse av att lotsa gruppen framåt – med vetskapen om att det kostar mycket att gå vilse i en design- och byggprocess. Och vi har också både genom avtal, genom historiken i projektet och genom vår egen roll som medlemmar i byggemenskapen, oundvikligen haft en relation till byggemenskapen som i praktiken varit svår att helt upplösa, om byggemenskapen så skulle vilja.

Även här finns det för- och nackdelar, men det är vår uppfattning att en byggemenskap som drivits fram från grunden av privatpersoner på den här platsen, inte hade kunnat överleva den resa som Ärlan gjort i "vår regi", utifrån hur förutsättningarna för socialt byggande ser ut i Sverige idag.

**Ärlan på Gråberget, den byggnad som nu går vidare till uppförande.**



Vi är stolta över att vi idag kan säga att Byggemenskap Ärlan är på väg upp och att huset innehåller en stor mängd av de kvalitéer som byggemenskapens medlemmar har eftersträvat; däribland en gemensamhetslokal med kök, vardagsrum, uteplats och gillestuga, ett rymligt cykelrum med yta för verkstad, träfasad och trästomme, solceller, balkonger med utsikt över älv och mot skog, låg energiförbrukning och en blandning av lägenhetsstorlekar.

Att det blir ett bra hus gör att slitet känns meningsfullt.

## **Avslutningsvis några slutsatser och reflektioner:**

- Att markanvisa till byggemenskaper i tidiga detaljplaneskederna är något kommuner bör vara försiktiga med. Det går inte att säga att det alltid är fel, men i synnerhet i städer med en stor bostadsmarknad finns det helt enkelt inte förutsättningar att hålla kvar engagemanget i en grupp som måste vänta i 4 - 5 år på att få flytta in i sin bostad.
- Bakbind inte byggemenskapers förutsättningar att klara finansieringen! Så länge som det inte finns en etablerad och välfungerande väg för att få offentliga stöd eller lån till de tidiga projektskederna, och så länge som bostadsrättslagstiftningen inte tillåter att medlemmarnas insatser får användas för att delfinansiera ett bostadsprojekt, så är hybridformen där byggemenskapen delar på en byggrätt med en mer kapitalstark aktör ett alternativ som måste kunna finnas på bordet.
- Det bör utredas om det ska finnas en möjlighet för bostadsrättsföreningar som utgör "renodlade byggemenskaper" – med verkliga medlemmar i ett tidigt designskede - att under vissa villkor nyttja medlemmarnas insatser som eget kapital. Möjlighet att ansöka om en statlig "byggemenskapsgaranti" skulle kunna reducera den privatekonomiska risken för den enskilde i händelse av att ett projekt havererar.
- Byggemenskaper på dyr och attraktiv mark är på flera vis svårare än i andra lägen och kräver därför en mer styrd process med färre frihetsgrader (om inte gruppen har obegränsat med pengar). Det finns många fallgropar för ekonomi och genomförbarhet i ett flerbostadshus. Arkitekternas erfarenhet av att undvika detta måste nyttjas för att undvika nya dyrköpta misstag.

### **Artikelförfattare**

Magnus Pettersson, arkitekt, VD Inobi

Erik Berg, arkitekt

*Arbetet med Byggemenskap Ärlan har engagerat i princip alla medarbetare på Inobi i olika faser och delar.*