

Gården

Bygggemenskap
Uppsala

FÖRHANDSKOPIA



Texten bygger på intervju med projektlots Staffan Schartner, samtal med byggemenskapens representant Torbjörn Fångström, webb-information m m.

Text:

Maria Block, Nils Söderlund

Grafisk form och produktion:

xxx



Divercity – byggemenskaper för mångfald i stadsbyggandet

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemenskaper, Boverket, RISE, Coompanion, Ekobanken, KTH, Uppsala kommun, Region Gotland, Stockholms stad, Orust kommun, Malmö stad, Göteborgs stad, Alsikebolaget, inobi, Arkitektkontor Nils Söderlund, omniplan, Röd arkitektur, Theory Into Practice

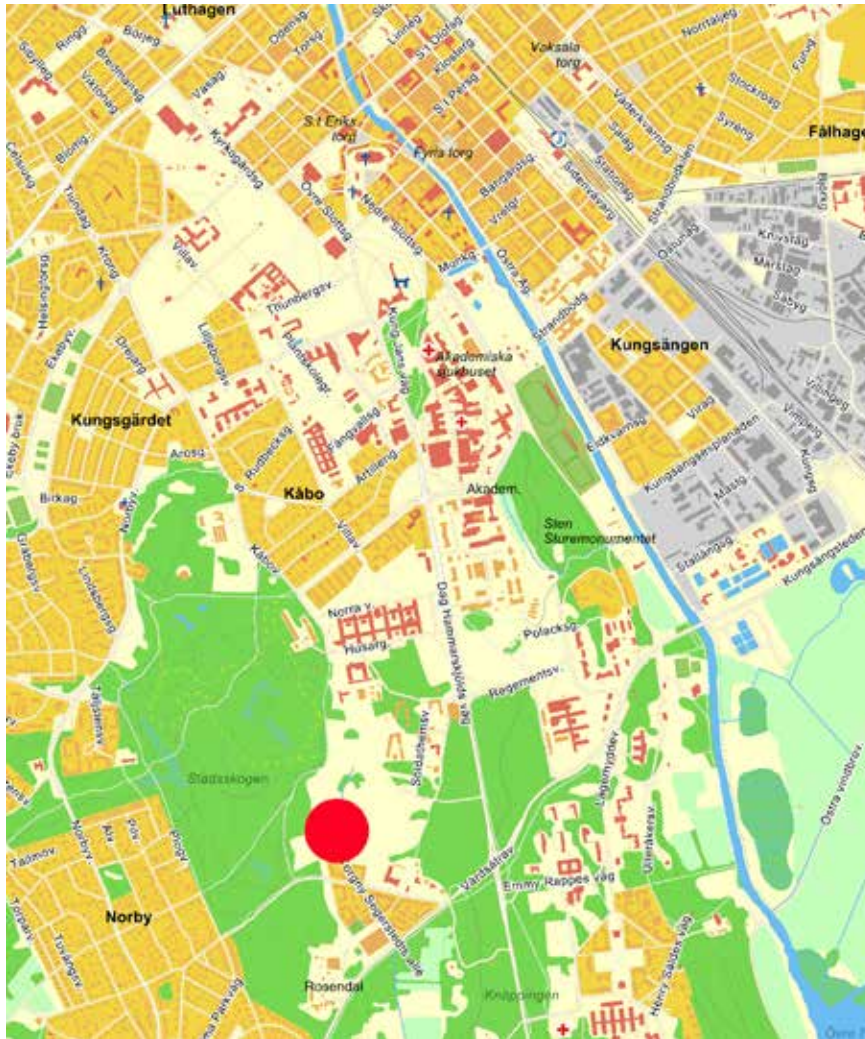
Webbplats: divcity.se

GÅRDEN

– testbädd för hållbart flerfamiljshus med socialt umgänge

**"Ett hållbart flerfamiljshus med egna lägenheter –
och gemensamma utrymmen för socialt umgänge.
Centralt i Uppsala."**





Röd markering visar området Rosental där Gården får plats med sin byggemenskap i ett city-nära läge. (Karta från Eniro.)

"Byggemenskapen Gården är en förening för människor som vill bo socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Från ingenting bygger vi tillsammans ett boende som är flexibelt, där varje hushåll har sin egen lägenhet men där de gemensamma ytorna är många och utgör en del av vars och ens boende. Kärnan är det sociala. Det ska vara låga trösklar för umgänge, utan att det är tvingande."

Bakgrund

I Rosental har Uppsala kommun gjort en omsorgsfull planering för att skapa en ny stadsdel. Området, som är ett gammalt militärt område och golfbana, innebär en stor exploatering i staden med centrumnära läge. Uppsala kommun vill åstadkomma ett område där fokus ligger på hållbarhet och innovation, och Gårdens flerbostadshus, som har markanvisning, utgör ett av exemplen

på just detta. Här finns även flertalet andra speciella projekt, till exempel Hike & Bike med cykelramp i fem våningar och Raw Properties där man bygger klart interiörer på egen hand. Här återfinns även Uppsalas högsta träbyggnad. Det blir olika och fina parker, senaste up-to-date-lösningar när det gäller omhändertagande av dagvatten, och anordningar för att rädda sandbin som trivs i

området. För de som har bil kan den parkeras i något av mobilitetshuset. I dessa samsas traditionell parkering med hyrbilar, bilpooler, cykelparkering och service. Det ska även exempelvis vara enkelt att hitta plats för att parkera sin större lådcykel.

Inflyttning till Byggemenskapen Gården i bostadsområdet Rosendal i Uppsala sker hösten 2021.

Planeringen av Gården började för flera år sedan genom ett gäng grannar som umgicks flitigt sommartid på en bakgård. De kyligare och mörkare delarna av året befann man sig

inne i lägenheterna och umgänget skedde då endast sporadiskt. Tankegångar kring och längtan efter att ha mer glädje av varandra föddes, och dessutom fick man höra från tyska vänner i området om företeelsen byggemenskaper. Grupprepresentanten och ordförande Martin Wohlin såg det som ett sätt att gå tillbaka till vad han menar är bostadsrättsföreningarnas rötter. Att människor med begränsade resurser går samman som byggherrar för att forma sitt eget boende – och att inte behöva vara utlämnad till stora kommersiella aktörer med höga krav på vinstmarginaler.



Bild från byggemenskapen Gårdens broschyr som går att ladda ner från hemsidan.

Bild från broschyr (hemsidan).



Program

Gemenskap är ett begrepp som står överst på listan för mål att uppnå. Byggemenskapen menar att det är viktigt att bryta människors ensamhet, som det ofta kan bli i det konventionella byggandet. Grannarna ska kunna umgås ofta och spontant – utan att det därför uppfattas som ett kollektiv.

Ekologiskt byggande, spännande gestaltning och hög kvalitet på materialvalen är några av projektets grundtankar. Bostäderna ska byggas på ett flexibelt sätt för att kunna omformas, exempelvis när vuxna barn flyttar ut.

Gården får ett hus av massivträ i stommen (KL-trä = korslaminerat trä) byggt i fyra våningar. Balkonger byggs av limträ och trappor tillverkas, liksom stommen, av korslaminerat trä.

I Gården finns 36 lägenheter med 23-25 hushåll. 70 procent är bostadsrätter och 30 procent utgörs av hyresrätter. Gemensam

yta är 117 kvm, vilken fördelas på ett generöst gemensamt kök och vardagsrum med öppen spis i bottenplan, hobbyrum för olika intressen och behov, bastu och tvättstuga, växthus och odling, samt uteplatser. Därutöver finns en takterrass som är cirka 100 kvm stor. De flesta gemensamma ytorna/lokalerna är placerade i entréplanet. Det ska också finnas gästrum för två personer.

Lägenheterna är planerade likt vanliga lägenheter av viss storlek, även om de uppges vara något mindre (\approx 10 procent). Enligt svenska byggregler kan bostäder med boyta upp till 55 kvm vara enkelsidiga, vilket är något som nyttjas i projektet. För ekonomins skull är det bra att bygga in förråd i lägenheterna.

Sommaren 2020 finns fortfarande sex lägenheter som är lediga.

De som köper lägenhet har fått möjlighet att vara med och forma sin egen lägenhet inom vissa ramar och tillsammans med arkitekt.

Processen

Det kan handla om möjlighet till öppen planlösning, sovloft, bardiskar och rejäla klädkammare.

Tekniskt sett blir det ett elsystem med inkopplade solceller via Ferroamp med likström. Effektoppar blir genom denna teknik mindre och det går att spara energi. En värmepump kopplas till frånluften. Värmeväxlare placeras ovan trapphus och hisstorn. I övrigt är det fjärrvärme som gäller. Värmedistribution under kallare perioder sker i lägenheterna via konvektorer som sitter under golvnivå i en slags golvränna med galler invid yttervägg.

Fasaderna är av stående brandimpregnerad träpanel. Spaljéer, vilka utgör ett slags designelement i sig, döljer något av "klossigheten" i framtoningen. Inget tak syns från håll utan fasaden avslutas upptill av en rak horisontell linje, därbakom döljs ett pulpettak.

Ett antal familjer, även storfamiljer och med små barn, bodde kring en gård och ville fördjupa interaktionerna med varandra. Sex familjer ville påbörja en process med byggemenskap, vilket passade väl med Uppsalas intentioner just då. En detaljplan för Rosendal var redan på gång och gruppen fick möjlighet att välja plats.

Ett första försök skedde med kombinationen byggemenskap tillsammans med Svea Fastigheters koncept med bogemenskaper plus arkitektkontoret Inobi. Kommunen kom dock aldrig i mål med detta upplägg, trots att man kommit tvåa i en markanvisningstävling med bra förslag.

I nästa vända var det sexton personer i byggemenskapen Gården som drog igång processen, med en stor spridd i åldersspann. Det började med att de fick möjlighet till en markanvisning. Kommunen har varit positiva och har behandlat gruppen väl på högre nivåer. De upplever att kommunstyrelsens ordförande har utgjort ett stort stöd.



I en sådan här omgivning kommer byggemenskapens medlemmar att leva.
(Beskuren bild från Gårdens Facebooksida)



Fasad från broschyr om gården (nedladdningsbar från hemsidan).

Dock upplever gruppen att de inte har fått lika stor hjälp i bygglovsprocessen, där de hela tiden får nya kompletteringar och krav att uppfylla. Kraven har blivit så pass tuffa och långdragna att det potentiellt kan stjälpa hela projektet. Huset riskerar också att bli sämre om man behöver bygga på vintern.

Krav på tillgänglighet har varit högt ställda, även i små lägenheter för unga, men har i vissa fall kunnat lindras efter ett antal möten.

De inblandade bildade först en ideell förening, och därefter även en ekonomisk förening, med benämningen Byggemenskapen Gården. Den ekonomiska föreningen ingick ett optionsavtal med kommunen, vilket innebär en förtursrätt att få köpa en markbit på cirka 1300 kvm i Rosendal med dimensioner 55x25 m. Gruppen har även fått hjälp av anställda inom Uppsalas förvaltning, vilka just har till uppgift att vara kontaktpersoner för byggemskaper.

Medlemmarna är amatörer i byggbranschen, men har också fått oundgänglig ledsagning av en så kallad bygglots i form av den erfarne arkitekten Staffan Schartner, som även länge har varit ordförande för Föreningen för Byggemskaper. Staffan leder gruppen rätt i olika skeden av byggemskaps- och byggprocessen, även gällande finansiering.

Föreningen har satt upp regler för medlemsdemokratin och hur de ska hantera och lösa konflikter. Det är oundvikligt med konflikter, vilket man inte ska vara rädd för. Dock behövs en beredskap för att hantera dem.

Medlemsbegreppet höll man på med väldigt länge. Det har skett i en iterativ (upprepande) process med många omtag. En av reglerna som har bestämts är till exempel att de som betalar in pengar först får först bestämma vilken lägenhet de vill ha.

Det krävs att man först är medlem minst 2 månader i den ideella föreningen så att man lär känna varandra. Sedan får man möjlighet att bli medlem i den ekonomiska föreningen. Gruppen har även bildat ett aktiebolag – av finansiella skäl.

Det finns en tydlig mall vid intagningsintervju och personens ekonomi kollas upp. Människor måste bidra med arbete, annars kan man bli utesluten. Det gäller att ha närvaro på vissa möten. Separata möten sker mellan vissa av medlemmarna, men när det är fest och föreläsning är alla med. Närheten är viktig då sådana som är intresserade men som bor på annat håll kan ha svårt att få vara med vid olika sorters arbete.

Gruppen är superviktig. De försöker hela tiden att göra kul saker med gruppen så att allt inte bara är allvarligt och handlar om regler och pengar. Det är viktigt att umgås och ordna fester.

En stor fördel med byggemskaper är att de som är med lär känna sina grannar innan man flyttar in.

I januari 2020 stod cirka 50 extra personer i kö.

Terese Tunhielm på Omniplan, som jobbar ihop med Staffan Schartner, gör mycket av det administrativa arbetet. Det är inte lätt att klara av detta på egen hand i gruppen.

Byggemenskapen kontaktade Staffan Schartner 2017 för att få hjälp. Staffan berättade vad han trodde att de behövde hjälp med och de kom överens. ABK (Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag) med fast pris för Staffans del skrevs under. Budgeten baserades på ungefärligt uppskattat antal timmar, men Staffan konstaterar i efterhand att han har lagt ner åtskilligt fler timmar än vad som antogs skulle bli.

Gruppen hade formulerat vad de ville åstadkomma samt att de ordnade med markanvisning och avtal med kommunen 2018. Den våren behövdes fler medlemmar.

Ganska snabbt tillkom ytterligare 2-3 familjer, men några andra föll bort.

Att medlemmar som upplevts som viktiga och eldsjälar försvinner efter lång tid är en slags sorgprocess. Man måste också snabbt arbeta för att försöka få in nya engagerade personer.

Gruppen har varit duktiga på värvningsprocesser. De har även varit skickliga på interna beslutsprocesser.

Byggemenskapsgruppen har inte alltid lytt råden av sin lots, exempelvis vid val av arkitekt. De hade först en arkitekt med som var gruppledare. Skulle denne agera arkitekt och stå för ritandet av byggnaden? Hen hade ännu inte gjort några skisser och det var viktigt att denna person inte skulle bli för dominerande. Skulle hen hålla i arbetet gentemot en annan arkitekt? Man fann ingen lösning som föll i god jord hos arkitektmedlemmen och denne hoppade av.

En workshop anordnades under en dag för att hitta ny lösning gällande arkitekt. Staffan Schartner föreslog att arkitektföretaget Spridd skulle vara med. Andreas Martin Lööf, som var bekant med någon i gruppen, fick vara med, samt en lokal arkitekt i Uppsala. Man satt i ett stort rum och gick igenom förutsättningarna, analyserade tomten och hur man kunde bebygga den. Det gällde att se hur det gick att samarbeta och vad det var för förslag som kom fram. Resultatet skulle bli allas egendom, vilket var bra. Tre personer ville ha Spridd som arkitekt och tre personer önskade Andreas Martin Lööf. Då drog man lott och det blev Andreas Martin Lööf. I efterhand kan konstateras att två av de tre som ville ha Andreas Martin Lööf som arkitekt har hoppat



Foto från gruppmöte. Foto: xxx

av, medan alla tre som ville ha Spridd är kvar. Arkitekterna erhöll en viss summa för deltagandet i workshop.

Nya medlemmar kom in våren eller precis efter sommaren 2019. Vissa saker började ifrågasättas och man anordnade en workshop som resulterade i ett stort omtag. Särskilt en medlem, som var väldigt drivande för att behålla konceptet från uppdragsarkitekten Andreas Martin Lööf, ville ha ett smalt hus. Staffan Schartner drev linjen att ha ett tjockare och kortare hus av flexibilitets- och kostnadsskäl. Det blev förslaget med det smala huset som vann.

Arkitekten Andreas Martin Lööf har gått lite på tomgång och pausat projektet då och då. Gruppen upplever att även om arkitekten har pratat som att man förstår gruppen så har arkitektföretaget ändå gått sina egna vägar.

Bygglovets skuldsättning skulle utfärdas av det ansvariga arkitektkontoret under januari och februari 2020. Arkitekterna ansåg då att de inte skulle ha tid att prata med alla de boende. Bygglovshandlingarna blev inte helt lyckade, ur byggemskapsgruppens synvinkel, och eftersom de inte är nöjda så vill de inte betala bygglovets fullt ut.

Man trodde att den formella processen skulle gå relativt snabbt. Dock gick bygglovsärendet upp till byggnadsnämnden för beslut. Överklagandetiden innan startbesked var fyra veckor. Processen tog längre tid än vad gruppen hade tänkt sig.

De insåg sedan att det inte kunde starta i alla fall på grund av att antalet lägenheter var för få. De hade en annorlunda ekonomisk plan och det ges inga lån om inte den ekonomiska planen fullt ut anses betryggande. Först hade man 23 lägenheter, senare har ett omtag resulterat i 36 stycken.

Projektet har fortsatt hos Staffan Schartner's företag Omniplan i samverkan med den utvalde entreprenören Sparre Vreede Partners AB via Martin Sparre, som tidigare har byggt

hus med trästomme i Rosendalsområdet.

Systemhandlingen kommer att övergå till entreprenör för fortsatt projektering.

Staffan Schartner har ritat om projektet relativt mycket. Måtten på husen borde ha varit annorlunda med tanke på hur huset är disponerat. Det blev 12 m djupt med en knäck på mitten, vilket resulterade i att lägenheten som är ytterst får synliga pelare. Zonen från hjärtväggen till fasad har blivit för liten för att klara Boverkets Byggregler med krav på mått i badrum etcetera.

Tidplanen förutsatte att en så kallad nollhandling (som låser schakt och stomme) skulle finnas före jul 2019.

På gårdssidan finns fönster med storleken 2,4 x 2,4 m och de "sitter där de sitter" enligt godkänt bygglov. Planlösningar får anpassas efter detta. Man behöver klara ut med bygglovsavdelningen om önskemål med önskade ändringar för öppningar i fönsterfasad (1,6 x 2 m) mot gata.

Ekonomi & Juridik

Gården blir en bostadsrättsförening med en viss andel hyresrätter i. För att få bilda en bostadsrättsförening måste åtminstone 60 procent vara bostadsrätter, här har man 70 procent. Många av de som ska flytta in hade redan boenden som de ville sälja och nu ville de investera pengarna i något nytt. Biljetten för att komma in i projektet är cirka 70 000 kr (eget kapital).

Det har bestämts att man inte går all-in i självbyggeri, helt enkelt för att man inte vill riskera att knäcka sig.

Man har fått det statliga startbidraget för byggemskaper om 400 000 kr som finns att söka från och med 2019. För att få stödet måste det finnas bygglov, en ekonomisk förening, samt minst sex medlemmar som har gått in med åtminstone 10 000 kronor var.

Staffan Schartner sköter vissa ekonomiska frågor som projektlots, och har därutöver gjort mer än vad han från början hade tänkt. 1,5 miljoner behövs under projekteringstiden. Mycket ska finansieras senare. Man har levt med frågan vad Staffan Schartner har råd att göra i olika skeden. Startbidraget har i stort gått till Schartner's arvode, men det blir ändå inte en rimlig affär för honom.

Det finns en stor lägenhet på 133 kvm där barn kan bo intill. Lägenheten är uppdelad i tre delar, vilket medför problem med beräkning av andelstal. Ytorna för boarean (BOA) blir annorlunda på grund av lägenhetsskiljande väggar.

1000 kr/hushåll och månad har behövts för att kunna handla upp tjänster för den ekonomiska föreningen. 20 000 kr har krävts i medlemsinsats och förlagsinsats. Alla betalar

1000 kr/mån upp till 3600 kr/kvm, vilket gäller även hyresgäster, och man får tillbaka pengar när man flyttar in. Men pengarna kan även ligga kvar (omvandlas på ett eller annat vis). Hyresgäster får betala 800 kr mer i månadshyra, men det borde inte behöva vara så. För den del av huset som innehåller hyresrätter borde man få betala mindre för tomten än för den del som blir bostadsrätter. På grund av denna faktiska orättvisa har man börjat driva frågan politiskt för att få rätsida i framtiden. Man måste betala dubbelt så mycket för tomten än vad man borde behöva. Ränteavdrag fungerar framöver som en kompensation för bostadsrätterna.

I projektet budgeteras för en kostnad på 100 miljoner kronor.

Tomten kostar 15 miljoner kr. Gruppen får först en tomträtt med låg tomträttsavgäld under två år och sedan chockhöjs avgiften för att tvinga dem att köpa.



Gruppmöte i byggemenskapen Gården. Foto: xxx

Priset för köpare ligger på ca 45 000 kr/kvm boarea (BOA), men de minsta ettorna (19 kvm) kostar något mer per ytenhet. Månadsavgiften är beräknad till 621 kr/kvm/år. I den summan får man tillgång till samtliga husets gemensamma utrymmen.

Staffan tog i december 2017 fram siffror, tidplan, investeringskalkyl, intäktsbudget och likviditetsplan. Han antog en byggkostnad på 21 000 kr/kvm utan moms, vilken senare justerades ner till 20 200 kr/kvm.

Man jobbar med en särskild sorts entreprenadupphandling i förtroende, på Staffan Schartners initiativ, en typ av samverkansentreprenad (≈ partnering) med entreprenadkostnad för cirka tio olika delar. De olika entreprenaderna får pusslas ihop: pålning, mark, grund (betong), rör, trähus + montage, komplettering, hissar ... De håller på att upphandla underentreprenörer.

Entreprenören fungerar även som konsult med ABT-avtal. Byggherren tar upphandlingsrisken. Allt ska vara transparent. Byggentreprenören (som har hittat Gårdenprojektet tidigt via typ Sverige Bygger) har gjort ett tidigare massivträhusprojekt i Rosendal och de vill gärna ha fler liknande uppdrag. Staffan Schartner har ansett att byggentreprenören är pålitlig och duktig.

Entreprenören med tre personer på heltid från och med våren 2020 tills huset är klart – under 3 års tid – vill ha 2 miljoner kr i vinst (1,5 miljoner för ansvar).

Staffan Schartner ligger bakom det ekonomiska upplägget och är den som kommunicerar med Ekobanken. Det finns inga stora marginaler och osäkerheterna är stora. Än så länge har man inga lån. Det är en stor utmaning med cash-flow. Nu borde de teoretiskt ha en marginal på 5 miljoner mer än vad projektet är beräknat att kosta, vilket är totalt 93 miljoner inkl moms.

Medlemsavtal togs fram våren 2019 (mars -19 version 7), där det står exempelvis hur

man ska hantera medlemmar som inte är önskvärda. De insatser som man har betalat in ska tryggas. Man har bildat två föreningar: en ideell förening och en ekonomisk. Dessutom bildas ett aktiebolag, för att till exempel kunna skjuta fram momsinsbetalningar.

Staffan Schartner står bakom flertalet av uppläggen. Han har sedan tidigare förlagor med bland annat aktieägaravtal, samt en bok från Tübingen från 1990-tal. Dock är det svårt att använda förlagor från Tübingen i svensk och nutida kontext.

Medlemsavtal, inbegripet inteckning i bostadsrättsförening med antal kvadratmetrar, träder i kraft först när 85 procent är tilldelat med egna medel. Medlen ska kunna användas för bygge. Föreningens stadgar gäller när medlemsavtalet är skrivet. Medlemsavtal reglerar lika som aktieägaravtal.

Första 10 000 kr är en medlemsinsats, vilken kan fås tillbaka inom ett halvår. Resterande är förlagsinsats (motsvarande aktieägartillskott). Förlagsinsatser kan liknas vid ett lån till föreningen och är ej räntebärande. Förlagsinsatser ska man få tillbaka om 5 år eller när föreningen upplöses. Då övergår de till bostadsrättsföreningen. Förlagsinsatsen (emot Staffan Schartners rekommendation) utgör endast 6 procent av total projektkostnad. Staffan skulle i stället önska 10-15 procent i egenkapital för att garantera genomförbarhet. Dessa pengar går i princip åt före byggstart. Några kan förhoppningsvis låna in mer i förlagsinsats som då är räntebärande.

När det gäller kreditgaranti hade man fått förhandsbesked på 53 miljoner kr. Staffan menar att de kan få 56-57 miljoner kr i stället. ("Boverket ger 80 procent av 80 procent.")

Boverket garanterar endast för bostadsyta och inte för kompletterande ytor, typ gemensamma lokaler.

Boverkets kreditgaranti behöver egentligen inte användas, men det är något som banken kräver. Risken borde ökas för Boverket, anser

Staffan. Deras garantier skulle då bli bättre och deras syfte är ju att underlätta byggande. De är i princip så dåligt konstruerade att de aldrig träder i kraft.

Cirka 10 procent av kostnaderna måste kunna betalas innan man får byggkreditiv.

Kommunen tillåter att byggemskapsgruppen väntar med att köpa marken, vilken kostar 15 miljoner kr. 13 miljoner kr fattas i nuläget. Om man skjuter upp moms-betalningar ett tag så saknas 12 miljoner kr.

Det finns regler i AB (Allmänna Bestämmelser) och ABT (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader) att hålla tillbaka en del av entreprenadkostnaden. En del fakturor kommer ganska sent.

Det är svårt med kontrakt. Staffan Schartner har inom ramen för forskningsprojektet Divercity gjort en första utgåva. (Även byggemskapsgruppen Röda Oasen har fått överta mallar.)

Lärdomar

Enligt byggemskapsmedlemmen Torbjörn Fängström finns tre riktigt jobbiga tillfällen: 1 Vid avhopp av medlemmar, speciellt de som man inte trodde. Snabb nyrekrytering krävs. 2. Bankernas trista inställning och ointresse att förstå byggemskapsprojekt som kund. 3. Bygglovsprocessen.

Nyckel till framgång: Inflytelserik(a) politiker + tjänsteman(män) för att det ska fungera väl. Det behöver finnas någorlunda gemensamma grundvärderingar, en trygg kärna, för att projektet ska utvecklas positivt. Flera medlemmar har hoppat av under processens gång, vilket också måste kunna hanteras.

Det har blivit ett mer eller mindre konventionellt projekt i hur det ser ut. Det har blivit mindre med dialog med bygglovsarkitekt

än vad gruppen hade önskat sig. Tiden har ägnats mycket till detaljstudier i projektet och mindre till det övergripande och gemensamma.

Det är viktigt att välja arkitekter som förstår byggemskapsprojekt.

Staffan Schartner har hjälpt till mycket, bland annat när det gäller hur man sköter entreprenader m m. Utan den hjälpen (lotsningen) hade det varit svårt. Det blir svårt för en byggemskapsgrupp med byggbransch-amatörer att gå emot projektlotsens förslag eftersom gruppen inte kan så mycket. Det är dock inte säkert att det skulle bli bättre med en person i gruppen som skulle kunna lika mycket som en projektlots. Det handlar i hög grad om förtroende för projektlotsen. Dock skulle det vara välgörande med en "second opinion" ibland.

Det behövs en guide/checklista för att tryggt kunna handla upp alla underentreprenörer.

Tempot blir stundtals högt och då finns en problematik kring att ingen har tid. Då har det varit tufft.

Byggemskapsgruppen upplever att de under lång tid befinner sig i en "extrem" läroprocess. För att få igenom bygglov behövs vissa rum och mått, vilket är viktigt att känna till. Önskade reversibla förändringar får göras efter slutbesked. För att få till sovnischer etcetera, som inte skulle gå igenom i en bygglovsansökan, får väggar placeras i efterhand ovanpå färdigt golv.

Det ska inte finnas något "finstilt" i upplägget eller processen som är lätt att missa.

Det innebär en stor utmaning med cash-flow i byggemskapsprojekt.

Det kan bli svårt med andelstal vid lägenheter som går att dela av.



Bostadsminister
Per Bolund och ordförande
i Byggemenskapen Gården
Martin Wohlin.
Foto Beatrice Lundborg.
DN artikel 2019-11-18.

Blandning av hyreslägenheter och bostadsrätter ger inte schyssta markpriser som det är idag.

En bra sak att göra är att rotera på viktiga poster och i arbetsgrupper. Några styrelseledamöter bör bytas ut varje år och de ska in i arbetsgrupper i stället. Det är ett effektivt sätt att engagera medlemmarna mer. Styrelsen får massor av information som man ska ta ställning till. Denna måste ut till hela gruppen. Man har gjort detta till viss del, men det skulle kunna göras mer systematiskt.

Publicerat

Dagens Nyheter 2019-11-18
"Vänner går samman och bygger eget hus"
Artikel skriven av Dan Lucas,
ekonomijournalist.

BYGGEMENSKAP GÅRDEN

LGH B1104, B1105 - VAKANT

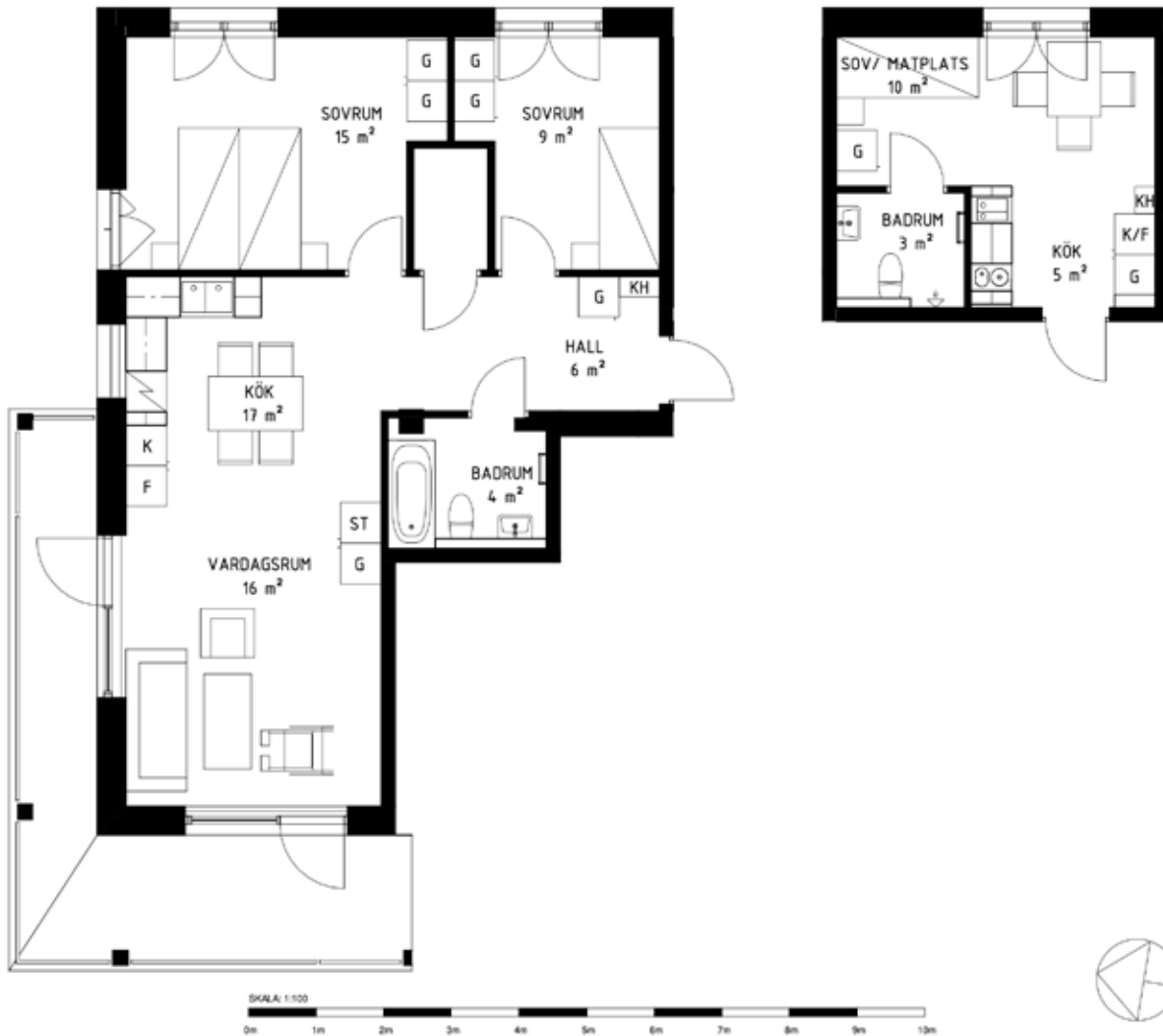
PLAN 1

3 ROK

71 KVM

1 ROK

19 KVM



ANDELSUNDERLAG
03/21/20

AVVIKELSER KAN FÖREKOMMA, RUMSHÖJD CA 2,7m
KÖK- SKÅP- SAMT MÖBELINREDNING AVSPEGLAR
MYNDIGHETSKRAV.
SLUTGILTIG UTFORMNING AVGÖRS AV ÄGARE/INNEHAVARE

##	KAPPHYLLA	K/F	KYLFRYS
G	GARDEROB	TM	TVÄTTMASKIN
ST	STÄDSKÅP	TT	TORKTUMLARE
HS	HÖGSKÅP	TP	TVÄTTPELARE
L	LINNESKÅP		
IND	INDUKTIONSHÄLL		
DM	DISKMASKIN		



