

10 STEG till skatten på vinden

Funderar din förening på att bygga om råvinden till lägenheter? Det är ofta en bra affär, men samtidigt ett stort och komplext projekt. Här är tio punkter som är värda att tänka över innan din förening sätter igång.

HARALD SUNDBERG PÅ SBC hjälper föreningar som har funderingar på att göra om råvinden till bostad i form av vinds- eller etagelägenheter.

Björn Lindahl är VD på Arcona Concept som har specialiserat sig på denna typ av ombyggnationer.

Göran Ekblad på Lagtexten AB har fördjupat sig i nya Plan- och bygglagen.

Rakel Hatz och Mikael Ortolanis är mäklare på Eklund Stockholm New York, som säljer många ombyggda vinds- lägenheter.

Vi bad dem ge tips om vad styrelsemedlemmar bör fundera på innan beslut fattas om att bygga om råvinden. Läs dessa tio punkter så får du en första inblick i en värld av vindar.

1. GÖR EN FÖRSTUDIE

Ni måste ta hjälp av någon eller några som kan vindar direkt. Det kan vara Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, en arkitekt som ritat vindar eller ett specialiserat byggföretag.

Förstudien är inte bara ritningar över hur en lägenhet kan komma att se ut. Den ska fungera som ett underlag till ett beslut i föreningen. Harald



Björn Lindahl på Arcona Concept.

Sundberg på SBC ger exempel på vilka frågor den bör ge svar på: Vad har er råvind för potential som bostad? Vilka arbeten krävs? Hur klarar man ljudkraven gentemot lägenheten under? Vad innebär en ombyggnation för hela föreningens ekonomi med höjda drift- och underhållskostnader i förhållande till den förväntade vinsten vid försäljning? Vad kan man räkna med för boyta och pris?

– Förarbetet är A och O, säger Björn Lindahl på Arcona Concept.

2. EN POTENTIELL KASSAKO, MEN INTE FÖR ALLA

Historiskt sett är det en bra affär för föreningar att sälja sina vindar. Det ger ökade fasta intäkter och kapital till exempelvis renoveringar. Fastighetens värde kan också öka.

– Ni kan ha en skattkista på vinden, brukar Harald Sundberg på SBC säga till föreningar.

Samtidigt ska man inte förledas att tro att en ombyggnation alltid är en bra idé och göra glädjekalkyler.

Största chansen till en bra affär gäller för föreningar på attraktiva adresser med råvindar som har väl tilltagen takhöjd. Att bygga om vinden till



Mikael Ortolanis, Rakel Hatz och Björn Lindahl jobbar med vinds- och etageombyggnationer på olika sätt.



► lägenheter är främst ett Stockholmsfenomen, men förekommer i hela landet.

En annan avgörande fråga är förstås om föreningen har andra förrådsutrymmen om vinden försvinner och den i dag rymmer förråd. Ingen medlem vill ha sina saker på Shurgard.

3. VÄLJ VÄG

Det finns två sätt att bygga om vinden till lägenheter. Föreningen säljer råvinden till ett byggföretag, som sköter allt och sedan säljer de färdiga lägenheterna. Eller så håller föreningen i ombyggnationen och försäljningen på egen hand.

– Vanligast är att man säljer råvinden. Det är oftast lättare och tryggare för föreningen, säger Harald Sundberg.

Säljer man vinden till ett byggföretag, till exempel Arcona, står byggföretaget för kostnaderna och den ekonomiska risken, samtidigt som föreningen vet vad den får betalt.

Sköter man allt i egen regi kan föreningen naturligtvis få in mer pengar vid försäljning, men det kräver ett större engagemang från föreningen och det gäller att ha koll på kostnaderna och vilka entreprenörer man anlitar.

Enligt Björn Lindahl på Arcona utför vindsspecialister endast projekt där de köper råvinden för att sedan få sälja den. Han anser att vindsprojekt i egen regi är riskfyllt.

>>> Nio gånger av tio får lägenheter under vinden sprickor i taket. Därför bör man undersöka taket både före och efter arbetets start. Då vet man vilka sprickor som har orsakats av vindsombyggnationen. <<<

4. ANLITA EN ENTREPRENÖR MED ERFARENHET

Vindar är komplicerade projekt. Därför bör den eller de ni anlitar ha byggt om vindar förr och kunna bevisa det.

– Ta in och kolla referenser, betonar Rakel Hatz på Eklund Stockholm New York.

Hon och Björn Lindahl berättar att det finns exempel där föreningar stått med halvfärdiga vindar då byggfirman de anlitat har gått i konkurs.

5. SLÅ TVÅ FLUGOR I EN SMÄLL

Planerar ni ändå att lägga om taket, renovera hissen eller något annat stort arbete?

– Då kanske ni kan ta med det i kontraktet med vindsentreprenören, tipsar Mikael Ortolanis på Eklund Stockholm New York.

Då tar föreningen fler störningar i boendemiljön på en och samma gång, samtidigt som styrelsen inte behöver jobba lika mycket med varje fråga.

6. SKRIV ORDENTLIGA KONTRAKT

Anlita alltid en jurist med erfarenhet av bostadsfrågor, till exempel via SBC. Kontraktet ska bland annat specificera vad ►

► som ingår, när arbeten ska vara klart och eventuella viten. Om ett byggföretag köper råvinden bör ni avtala om alla andra arbeten som ska ingå, till exempel att dra upp hissen eller bygga nya källarförråd.

Björn Lindahl nämner ett exempel som är bra att ha med i avtalet: Nio gånger av tio får lägenheter under vinden sprickor i taket. Därför bör man undersöka taket både före och efter arbetets start. Då vet man vilka sprickor som har orsakats av vindsombyggnationen.

Ytterligare en sak att reglera i kontrakt är att gällande ljudkrav gentemot övriga lägenheter uppfylls efter ombyggnationen. Oftast måste man stärka bjälklaget, ett arbete som bör omfattas av avtalet.

– Tydliga kontrakt är bra för föreningen och för oss som byggare. Då vet vi båda vad som gäller, säger Björn Lindahl.

7. RÄKNA MED ETT ÅR AV STÖRANDE ARBETE

Det är ett långt och stort projekt vi talar om. Nya takkonstruktioner, förmodligen en hiss som ska dras upp till de nya lägenheterna, bjälklag som ska stärkas, fönster som ska in och så vidare.

En tumregel är att ett projekt tar ett halvår till ett år. Björn Lindahl säger att det i genomsnitt tar fyra månader med rejäla störningar i boendemiljön. Även efter det blir det störningar och vinden är en byggarbetsplats. Hela föreningen märker att arbete pågår, särskilt lägenheterna under. Ett vindsprojekt kräver tålamod från medlemmarna.

8. VAR ÖPPNA

Som styrelsemedlem representerar du medlemmarna i föreningen. För en öppen dialog och ge både positiva och negativa argument för projektet. Informera kontinuerligt.

Såväl byggföretag som SBC brukar vilja komma till informationsmöten där medlemmarna kan ställa frågor.

9. STÄMMOBESLUT, BYGGLOV OCH NYA PBL

Bygglov, byggnadsmålan och stämmobeslut krävs. Dessutom får ni inte glömma att räkna om andelstalen när boytan blir större.

Säljer ni råvinden till en byggfirma kan en stadgeändring krävas: Föreningen måste tillåta juridisk person som medlem.

Dessutom kommer nya Plan- och bygglagen den 2 maj. Där finns nya regler som berör den här typen av ombyggnationer.

Göran Ekblad på Lagtexten AB har fördjupat sig i lagen.



- Han berättar att bland annat dessa tre saker är nya:
- 1) En kontrollansvarig ska vara utsedd redan i bygglovsansökan.
 - 2) Efter att föreningen fått bygglov men innan arbetet startar, måste föreningen få ett startbesked från kommunens byggnadsnämnd. Det ges efter ett tekniskt samråd. Tanken med det nya beslutet är att garantera att alla tekniska frågor är utredda och lösta.
 - 3) Byggnadsnämnden ska även utfärda ett slutbesked innan



BLIDSBERGS MEKANISKA

BOGE design arkitekt Gunnar Hallén

Stomme i lackerat varmförzinkat stål och tak av bockad stålplåt eller kanalplast. Boge finns i många standardutföranden i form, färg och material för skiftande miljöer men kan självklart även objektanpassas. Boge finns nu även med Sedumtak som alternativ.

Blidsbergs Mekaniska tillverkar kvalitetsprodukter för utemiljö samt mindre byggnader i stål och plåt. Läs mer på vår webbplats och beställ gärna vår produktkatalog.

TEL 0321 - 316 60
INFO@BLIDSBERGS.SE

FAX 0321 - 315 12
WWW.BLIDSBERGS.SE



Synliga takbjälkar, någon form av levande eld, balkong, utsikt och exklusiva materialval är viktiga inslag för många köpare av vinds-lägenheter.

någon får ta lägenheten i bruk. Förut gick det att flytta in innan beviset var utfärdat.

10. VILKA BLIR ERA NYA MEDLEMMAR?

Naturligtvis är det omöjligt att säga, men Mikael Ortolanis säger att köparna generellt sett är välbärgade, kräsna och vet vad de vill ha: generös takhöjd, terrass eller balkong, insynsskyddat, stora ytor och öppen spis eller kakelugn.



– Många tänker på den välbeställda singeln eller före detta husägare med utflugna barn. Men på senare tid har barnfamiljer allt oftare varit köpare. Den utvecklingen tror jag fortsätter. Många barnfamiljer ser fördelar med att bo kvar i stan, säger Rakel Hatz.

TEXT & FOTO: JONAS BLOMQVIST



Nyfiken på vinds våningar? Läs mer på www.tidningenboratt.se

Tystnad med fönster från Elitfönster

Med Elit Objekt kan du njuta av tystnaden mitt inne i tätorten, bredvid motor- och järnvägen eller om du bor intill någon industri.

Våra fönster med låga u-värden ger också bra komfort hela året om.

Dessutom sparar du både energi och pengar.

 **Elitfönster**

www.elitfonster.se

Ljudvärde upp
till Rw 47 dB

