

FAKTABANK

Vind, bygge av lägenheter

Varför inreda vind

För en bostadsrättsförening kan en inredningsbar vind vara värdefull. Till fördelarna hör att föreningen genom upplåtelse av vinden får in en intäkt men det viktigaste är att vinden kan betyda långsiktiga ekonomiska fördelar. Genom att vinden görs om till betalande ytor kommer för all framtid någon att betala avgifter för ytan. Dessutom betyder inredning av vind att föreningen sprider ut flera typer av kostnader på större ytor vilket betyder minskade avgifter för alla.

En annan positiv effekt är lägre uppvärmningskostnader eftersom man sätter en "mössa" på huset. Ett antal kostnader ökar inte heller på grund av vindsombyggnaden, exempelvis försäkringar. Man skall dock vara uppmärksam på att inredandet av vind påverkar taxeringsvärdet vilket innebär höjd skatt. Men allt går att räkna på.

Vägval och metod

Att inreda en vind är en omfattande process i föreningen. Det första man skall göra är att välja väg. Man måste ta ställning till om vinden skall säljas "på rot" till någon som själv bygger vinden eller om föreningen först skall lägga ner kostnader på att inreda vinden för att därefter sälja den.

SBC rekommenderar att föreningen säljer vindsytan på rot och därigenom i så stor utsträckning som möjligt avhänder sig alla risker. Väljer man inte denna väg måste föreningen beställa arbetet av en entreprenör och teckna ett entreprenadavtal. Slutkostnaden kan vara svår att bedöma och man riskerar alltid att någonting händer med marknaden under byggtiden.

I allmänhet har en bostadsrättsförening inte de ekonomiska muskler som krävs för att balansera ett mer kraftfullt byggbolag. Följer man SBCs rekommendation tecknar föreningen ett upplåtelseavtal med en köpare av vinden. Denna köpare är sannolikt ett byggföretag. Byggföretaget blir bostadsrättshavare och medlem i föreningen. Byggföretaget söker bygglov, projekterar och genomför bygget. Blir det dyrare än beräknat står byggaren risken. Föreningen ska alltid, även om det är byggaren som står ansvaret, ha insyn i bygget. Det är trots allt i föreningens hus som all byggnation försiggår. I upplåtelseavtalet ska alla frågor regleras: insyn, tider, standard osv.

Processen

Ofta börjar frågan om inredande av vinden med att styrelsen på en stämma tar upp frågan som princip. Finns det en samstämmighet inom föreningen är det sedan styrelsens uppgift att gå vidare. Lämpligast är att anlita en eller flera konsulter som kan bedöma möjligheterna. Avtalsunderlag sätts ihop och vindsytan utbjuds på marknaden. När lämplig köpare funnits är det dags att i föreningen samla sig till de formella beslut som behöver fattas.

Beslut att inreda vind måste fattas av en föreningsstämma genom ett grundläggande ombyggnadsbeslut. För detta beslut räcker det med att mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna är för en vindsombyggnad.

Ofta har medlemmar vindskontor som måste flyttas ner i källaren. Många gånger finns här olika meningar. Allt är ju möjligt om alla medlemmar är överens. Men är man inte överens krävs det att de som röstar för att bygga om vinden uppgår till minst två tredjedelar av de

FAKTABANK

Vind, bygge av lägenheter

på stämman avgivna rösterna. Uppnår man inte denna majoritet kan man inte fortsätta med projektet.

Har man däremot fått stöd av minst 2/3 vidtar nästa steg i processen. För de som är berörda av vindsbyggnationen och som inte vill ha den måste hyresnämnden lämna sitt godkännande. Typiskt sett är de får sitt vindskontor nedflyttade i källaren berörda. Föreningen kan sannolikt påräkna ett godkännande i hyresnämnden men det krävs förhandlingar och beslut i nämnden där de som är emot byggnationen är motparter.

Som framgår kan en vindsombyggnad ta tid. Det kräver planering och framförhållning. Det kräver också goda kunskaper i hur ett vindsavtal skall se ut. Även tekniskt krävs många gånger goda kunskaper. Man får inte heller glömma bort att räkna igenom det hela ordentligt. Det högre taxeringsvärdet efter en vindsinredning och de därmed högre skatterna för föreningen kan innebära att kalkylerna visar att det inte alls är någon lönande affär att inreda vinden.

Det kan dock oavsett kalkyler finnas andra goda skäl till att bygga vinden som exempelvis för att undvika klassificering som så kallad oäkta förening eller intresset av att få in flera medlemmar i föreningen.