

# Vindsombyggnad och lokalomvandling



Med stigande kvadratmeterpriser, särskilt i storstadsområdena, inser många bostadsrättsföreningar att de ruvar på en skatt i form av en oinredd vind, en s.k. råvind. Den kanske används till vindsförråd eller som torkvind vilket innebär en icke optimalt utnyttjad fastighetstillgång.

Genom att själva bygga om vinden till bostadsytor och därefter upplåta vindsvåningarna alternativt sälja av delar till medlemmar som bor under och som därmed bygger etagelägenheter eller genom att sälja råvinden och eventuell påbyggnadsrätt kan föreningen markant förbättra sin ekonomi, både med en direkt intäkt, men även i form av att de blir fler medlemmar i föreningen som är med att dela på föreningens kostnader.

SBC rekommenderar föreningar som går i vindsombyggnadstankar att alltid genomföra en förstudie som kan användas som beslutsunderlag vid ett stämmobeslut. För att bygga om en vind till bostadsrätter krävs stämmobeslut. Förstudien grundar sig på en okulär besiktning av vindsytorna och tittar på de förutsättningar som finns vad gäller detaljplan, bygglov, byggsamråd, brandkrav, utformning och tillgänglighet, varsamhet och kulturhistorisk klassificering, försörjningssystem och ljudförhållanden.

Vidare tittar förstudien på vilka störningar som byggnationen kan medföra för de boende och eventuella lokalhyresgäster, konsekvenser av upplåtelsen när det gäller andelstalen och naturligtvis vilka ekonomiska konsekvenser det innebär.

Föreningen bör se över hela fastighetens underhållsbehov vid en vindsombyggnation och det är t.ex. lämpligt att samordna en takomläggning med vindsombyggnationen. Har föreningen ett stambyte nära förestående

kan det löna sig att dra upp värme-, vatten- och avloppsstammar till vinden som förberedelse för en eventuell vindsombyggnation. Om förråd måste flyttas från vinden löser man lämpligast detta genom att förlägga dem till källarplanet.

Befintlig underhållsplan för fastigheten behöver uppdateras eller göras om för att spegla ombyggnationen. Befintliga rökkanaler behöver kontrolleras, nya ventilationslösningar behöver komma på plats och nya värmekällor/energiförsörjningslösningar behöver installeras. Besluten är många och omfattande, men med rätt hjälp får ombyggnadsprocessen de bästa förutsättningarna att avlöpa så smidigt som möjligt.

## Vårt erbjudande

SBC erbjuder föreningar att på konsultbasis ta fram en förstudie, för att därefter projektleda ombyggnationen vilket innebär följande:

- försäljning av råvind/påbyggnadsrätt med påföljande kontrollarbeten inklusive upplåtelseavtal/genomförandeavtal
- upprättande av förfrågningsunderlag och genomförande av upphandling gällande samtliga nödvändiga arbeten och upprättande av entreprenadavtal
- efterföljande löpande kontroll av arbeten och ekonomi inklusive att leda byggmöten och vara medverkande vid för-, slut- och efterbesiktningar
- efter slutförd inredning upprätta tilläggsavtal

## Juridisk hjälp

Vindsombyggnation är en process som kräver tålmod från de boende i föreningen med störningar av olika slag. Korrekt och kompetent juridisk hjälp avseende avtal och nya andelstalsberäkningar, upplåtelseavtal, tilläggsavtal och inte minst genomförandeavtal är därmed av största vikt. SBCs bostadsrättsjurister finns att tillgå som experter till föreningar och dess styrelser.

## Ekonomisk hjälp

SBCs redovisningsekonomer är specialiserade på bostadsrättsföreningar. De kan vara behjälpliga vid frågor rörande fastighetens och bostadsrättsföreningens ekonomi vid tankar på vindsombyggnation och ta fram både ekonomiska scenarion och flerårsbudgetar samt gällande avskrivningsregler.

## Lokalomvandling

I likhet med en vindsombyggnation så innebär en lokalomvandling att bostadsrättsföreningen helt enkelt upplåter nya

bostäder, det vill säga omvandlar lokaler till bostäder eller till andra ändamål t.ex. ny lokalhyresgäst Anpassning. Processen är till stora delar samma som för en vindsombyggnation, med den skillnaden att lokalen/erna oftast inte återfinns på vindsplanet och redan till viss del är förberedda och inredda.

De behöver byggas om och anpassas till dagens krav på bostadslägenheter och detta låter sig lättast göras genom en försäljning av ombyggnadsrätten till ett bygg-/fastighetsutvecklingsföretag som därefter säljer av de nya lägenheterna till bostadsrättsinnehavare.

## Vi hittar en lösning som passar er

Kontakta vår kundtjänst på 0771-722 722 eller kundtjanst@sbc.se. Du kan också läsa mer om våra tjänster inom ekonomisk och teknisk förvaltning, projektledning och juridik på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).



SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är landets största oberoende företag av förvaltningstjänster för bostadsrätter. SBC grundades 1921 och är idag en helhetsleverantör som erbjuder expertis för bostadsrättsföreningen: ekonomisk och teknisk förvaltning, energirådgivning, projektledning av ombyggnation och renoveringar samt juridisk rådgivning. Bolaget tillhandahåller kundportalen Vår Brf samt utbildningar som t.ex. Styrelsecertifiering, tar varje år fram Sveriges Bostadsrättsrapport och är en aktiv röst i media. SBC har kontor på fem orter i landet med ca 350 anställda. Bolaget omsatte år 2020, 478 mkr i koncernen.