



DER ER PENGE AT HENTE I TAGBOLIGER

I mange ejendomme i Danmarks største byer er der uudnyttede tagetager, der kan omdannes til boliger. Der er både økonomisk og bæredygtig værdi i at totalrenovere og udvide den eksisterende bygningsmasse

Der er god mening i at se på om ejendommens pulterrum, tørrelofter og andre uudnyttede arealer kan udnyttes eller sælges. Befolkningstilvæksten i storbyerne har øget presset på den eksisterende bygningsmasse, hvilket har sat fokus på øget værdiskabelse i byernes eksisterende ejendomme.



- I dag er vi i stand til at bygge meget attraktive boliger i byens tage. Det handler om at ombygge smart og helhedsrenovere, så man udnytter mulighederne bedst muligt, siger adm. direktør og partner i Krydsrum Arkitekter/e+, Niels Jakubiak Andersen.

Det er muligt at øge rentabiliteten på tagboliger markant gennem optimering af tagets geometri og byggeteknisk rationalisering og samtidig forbedre ejendommens bæredygtighed.

Ud over at de fleste ejendomsejere kan se fordelene i at etablere flere boliger, er politikerne i både kommunerne og folketinget også blevet opmærksomme på de store muligheder, der ligger i loftsrummene.

Der arbejdes med forslag til ændringer af den gældende byggelovgivning for at tilgodese etableringen af tagboliger, ligesom forskellige tilskudsordninger til blandt andet byfornyelse er under omlægning for at få skabt et støttegrundlag for tagboligerne.

Udnyt pladsen

Det glæder adm. direktør og partner i Krydsrum Arkitekter/e+, Niels Jakubiak Andersen, der længe har argumenteret for at udnytte den eksisterende boligmasse og bygge flere tagboliger.

- De ældre etageboligejendomme udgør en markant del af den samlede bygningsmasse og dermed af energiforbruget. Der er helt klart et stort potentiale i at helhedsrenovere eller bygge tagboliger i storbyerne. Det er vejen til et mere bæredygtigt fremtidigt samfund, siger Niels Jakubiak Andersen.

Over de kommende 10 år forventes i størrelsesordenen 100.000 mennesker at flytte til København, hvilket betyder, at der skal bygges mange nye boliger. Samtidig er der stort behov for renovering af de eksisterende ældre etageejendomme i København både for at få bedre boliger men også for at reducere energiforbruget, hvor der er store besparelser at hente.

De samlede ombygningsomkostninger på Drost Fondens 4 nye taglejligheder i Ryesgade 30 er 14 millioner kr. men kun 12,8, hvis man indregner sparet vedligehold.





FOTO: DORTE KRØGH / ROHBYSDIVE+

I Ryesgade er Drost Fondens nye tagboliger lavet i materialer, der passer til det oprindelige udtryk. Det skal se ud som om det er lavet i 1896.

Taget er bygget op så det stadig har et 1900-tals udtryk mod gaden og tagterrasser og andre mere moderne ting mod gården.

- Tagboligerne giver både mere lys og rummelighed, samtidigt med at de eksisterende bygninger renoveres, så energiforbruget falder markant. For bygherren giver det en højere ejendomsværdi, mens det også miljømæssigt og socialt giver mening at lave færre, men større helhedsorienterede renoveringsprojekter på en ejendom, siger Niels Jakubiak Andersen.

være tilfælde, hvor der i forvejen er nogle høje egnede rum, men som regel laver man en ny rummelighed som er mere egnet til boliger, siger Niels Jakubiak Andersen og tilføjer:

-Hvis taget i forvejen trænger til renovering giver det blot endnu mere økonomisk mening.

Værdioptimering

Det er netop de lidt videre rammer end man kender det i dag, der for alvor kan få det til at give mening at etablere tagboliger, fordi det kan give de økonomiske incitamenter for bygningsejeren til at investere i en fremtidssikring af ejendommen. En analyse fra DTU vurderer da også, at der med nye tagboliger kan skabes plads til yderligere 22.000 personer i den københavnske ejendomsmasse fra før 1950. Den slags ejendomme er typisk fuldmuret og kan derfor bære en ekstra etage.

Derudover giver salg eller udleje af nye tagboliger et økonomisk overskud, som kan anvendes til renovering af den underliggende bygning, så den både løftes kvalitetsmæssigt og forbedres energimæssigt med mindre energiforbrug og færre omkostninger til følge.

- Vores beregninger viser, at tagboliger i god kvalitet i København, kan udlejes for cirka 1.700 kr. pr. kvm. per år ligesom de generelt har områdets højeste salgspri-

ser, fordi de kan blive de mest attraktive lejligheder i ejendommen, siger Niels Jakubiak Andersen.

4- pct. i afkast

I Ryesgade 25 er firmaet netop nu i gang med at bygge tagboliger samt lave en helhedsrenovering for investeringsfonden Drost Fonden. Projektet er unikt, fordi det blandt andet sigter efter, at ejendommen skal blive den første ældre etageejendom i Danmark, som opnår en DGNB-certificering.

- Når vi kigger på ejendomme, der har gode beliggenheder, så kan det altid betale sig at bygge tagboliger. Udgangspunktet er, at har vi en ejendom og skal vi alligevel kigge på den, så kan vi lige så godt kigge på, om der ikke er nogle mulige kvadratmeter deroppe, som vi kunne konvertere og få en anvendelse for, siger projektchef Morten Andersen fra Drost Fonden.

Det koster typisk 30-35.000 kr. pr. kvm. at lave en helt ny tagkonstruktion og med udviklingen i lejepriserne i løbet af de seneste 2-3 år giver det mening.

- En velbeliggende københavnerlejlighed kan lejes ud for 1.500 - 1.700 kroner pr. kvm. om året. Korrigeret for inflation, drift og vedligeholdelse har vi omkring 4 - 5 procent i afkast af investeringen på boligudlejning, hvilket er et attraktivt afkast for boligejendomme, siger Morten

Med dagens teknologier og materialer er der mulighed for at indrette de københavnske tage til de mest inspirerende og attraktive boliger i byen med masser af lys, luft og fornemme udsigter. Men for at realisere potentialet kræver det, at de får lov til at være andet end klemte boliger med skrå tage og små kviste.

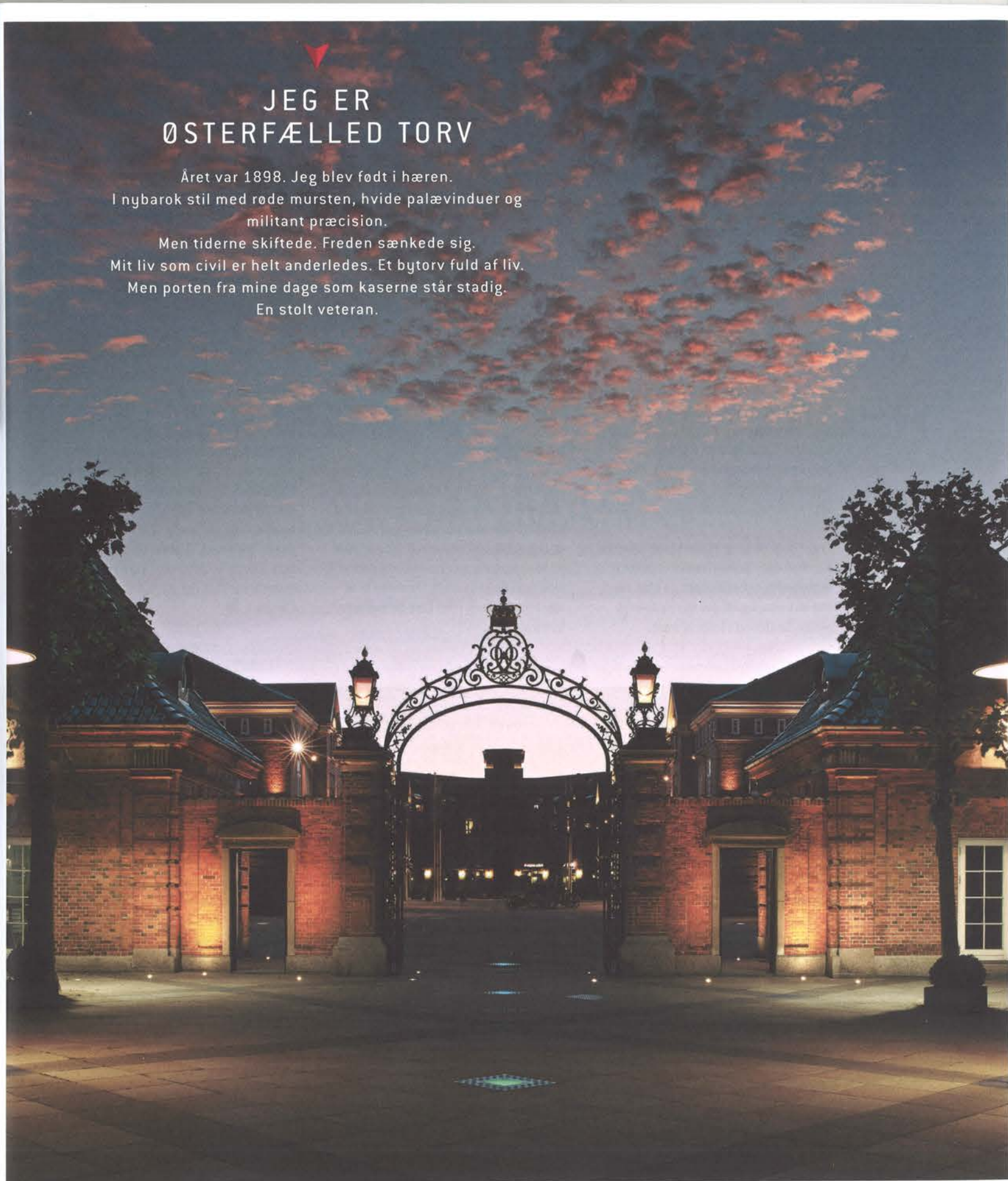
- Du får et overskud og en rigtig god forretning ud af tagboligen, som du kan bruge på at opgradere resten af din ejendom. Hvis man samtidig kan lave noget vedligeholdelsesarbejde, nogle altaner eller andre ting, som alligevel skulle etableres, så giver det selvfølgelig endnu mere mening. Men man skal gøre det for at forbedre afkastet og energimærkningen, som har stor betydning for fremtidssikringen af ejendommen, siger Niels Jakubiak Andersen

Der er flere forskellige måder at gøre det på.

- Typisk skifter man hele taget og laver en helt ny taggeometri. Der kan godt

JEG ER ØSTERFÆLLED TORV

Året var 1898. Jeg blev født i hæren.
I nybarok stil med røde mursten, hvide palævinduer og militant præcision.
Men tiderne skiftede. Freden sænkede sig.
Mit liv som civil er helt anderledes. Et bytorv fuld af liv.
Men porten fra mine dage som kaserne står stadig.
En stolt veteran.



LIV TIL EJENDOMME

Østerfælled Torv er en gammel kaserne, der i dag er omdannet til et moderne bytorv med både boliger og erhvervslejemål, som vi passer godt på. Vi administrerer, udvikler og servicerer danske ejendomme og varetager alle typer af opgaver; fra lejeopkrævning og tilsyn med ejendomme til rådgivning af vores kunder. Mød flere af vores ejendomme på livotilejendomme.dk



Andersen, der understreger, at Drost Fonden som "Byg & Behold" investor ikke har samme krav til højt startafkast som mere spekulative ejendomsudviklere. Han understreger dog, at man i dagens marked ikke skal meget længere ud end Valby før lejepriserne ikke kan komme op på et niveau, hvor det giver mening i forhold til investeringen.

Hav byggetilladelsen i orden

Der er en række faktorer, der skal være i orden for, at der kan bygges tagboliger på en ejendom. Det gælder for eksempel, at bæreevnen af de eksisterende konstruktioner skal eftervises, når de belastes med et ekstra boliglag, ligesom fundamenternes bæreevne skal eftervises.

- Man skal sikre, at huset bliver stående, når man øger belastningen. Hvis for eksempel huset er bygget på blød bund, kan det vise sig, at der skal etableres ekstra fundering i form af pæle.

Hvis der skal foretages forstærkninger af de bærende konstruktioner eller funderingen, vil det i de fleste tilfælde betyde, at det vil være svært at få økonomien i tagboligerne til at hænge sammen, siger advokat og partner Niels Lomborg, Hjulmand Kaptajn.

Ved nyindretning af tagboliger skal der søges tilladelse til ændringer af tagfladernes udseende samt til indretningen af de nye lejligheder. Der skal optegnes indretningsplaner, tagplaner og facadeopstalter for ejendommen, og der skal både redegøres for eksisterende og fremtidige forhold.

- Når man etablerer tagboliger skal man som oftest søge dispensation for bebyggelsesprocenten. I langt de fleste tilfælde er bebyggelsesprocenten fuldt udnyttet på eksisterende ejendomme, og derfor skal man have særskilt tilladelse til at øge bebyggelsen med flere beboelseskvadratmeter.

De fleste kommuner giver dispensationen uden videre, fordi der er mangel på byggemuligheder for nybyggeri, og derfor er den eneste reelle mulighed for at etablere flere boliger, at man udnytter loftrummen.

Endelig er der reguleringer i forhold til adgangsforhold i form af elevator, parkeringsforhold, friarealer og meget andet, der kan have afgørende betydning for den endelige beslutning, udformning og økonomi.

- Helheden og de lokale forhold er afgørende. Det kan for eksempel være afgørende, hvordan ejendommen ligger i forhold til lysindfald, skygge i gaden, gårdrummet osv. Der er forskel på, hvad kommunerne ser som udløser af ekstra parkering, friareal og elevator krav. Derfor er det individuelt, hvordan man får handlet det på plads, siger Niels Lomborg. ■

Af Kristian Foss Brandt

EjendomsDesign

- er din ejendom optimeret til salg eller udvikling?

Forudsætningen for et optimalt ejendomsdesign er en tilbunds gående forståelse for ejendomsretten og arealforvaltningen i form af matrikulære forhold, ejerlejlighedsforhold, planforhold, bebyggelsesregulerende bestemmelser og privatretlige bindinger (servitutter). Optimeringen og mulighederne ligger i kombinationen



Landinspektorkontoret
Baatrup & Thomsen A/S

HELSINGØR
Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør
Tel 4922 0986

GILLELEJE
Alfavej 4A
3250 Gilleleje
Tel 4847 0986

KØBENHAVN
Nørre Voldgade 88
1358 København K
Tel 3313 0986

www.landinspektorkontoret.dk



TÆL TIL TRE!

DER ER IKKE KUN TO STORE ADMINISTRATIONSSKABER I DANMARK



Administrationshuset er et af Danmarks største og hurtigst voksende administrationselskaber. Vi er ca. 60 medarbejdere med fokus på bolig-, detail- og projektejendomme. Vi er store nok til at løse de vanskeligste opgaver, men samtidig fleksible nok til at tilpasse os vores kunders behov. Vores ydelser omfatter administration, udlejning, jura, ejendomsservice, byggeteknisk rådgivning og andre konsulentytelser. Vi har en af landets få afdelinger specialiseret i indkøbscentre, og vi tilbyder nogle af branchens bedste onlineløsninger.

Gammel Køge Landevej 55
DK 2500 Valby

www.administrationshuset.dk