

Nye lejligheder på gamle tørrelofter



Af cand.merc. FIR Jakob Dalhoff
Erhvervsmægler, DN Erhverv

I takt med den kraftigt stigende interesse for at bo i hovedstadsområdet, er der behov for at tænke i nye baner for at afhjælpe bolig manglen. En oplagt mulighed er at se på den knap halve million tomme kvadratmetre, der gemmer sig på byens tagetager. I de ejer- og andelsboligforeninger, hvis ejendom egner sig til formålet, er der god økonomi i muligheden. Denne artikel giver en kort introduktion til mulighederne, mens de skattemæssige konsekvenser bliver belyst i næste artikel af en ekspert fra KPMG.

Generelle overvejelser

Inddragelse af loftsarealer til beboelse kan ske på to måder. Enten kan der etableres helt nye selvstændige lejligheder, eller de eksisterende øverste lejligheder i ejendommen kan udbygges opad. Sidstnævnte er klart den byggeteknisk nemmeste og mindst omkostningskrævende mulighed. Kravene for at etablere selvstændige lejligheder omfatter bl.a. videreførelse af både trappeopgang, vand- og varmeinstallationer samt faldstammer. Endvidere skal de nye lejligheder lydisoleres ved etageadskillelsen. Pga. lovkrav om minimumslofthøjde i lejligheder, er det ikke muligt at inddrage

loftet til beboelse i ejendomme med meget lav hældning på taget. I visse tilfælde kan taget dog hæves (typisk 50-70 cm.), men dette er en væsentlig ekstraomkostning.

Lovgivningen medfører desuden, at ved etablering af selvstændige boliger i ejendomme med mere end to etager, skal de nye boliger have adgang til elevator. Kommunen kan dog dispensere for disse regler. Københavns Kommune giver disse dispensationer, mens f.eks. Frederiksberg Kommune har valgt som udgangspunkt ikke at ville give disse dispensationer. En eventuel merudgift til elevator kan være udslagsgivende for, om projektet er rentabelt.

Muligheder for ejerforeninger

I ejerforeninger gennemføres projekter af denne type ofte i forbindelse med udskiftning af tag, der er en meget omkostningsfyldt affære for foreningen. Entreprenøren betaler så helt eller delvist det nye tag, mod til gengæld at måtte sælge de nye lejligheder. I andre tilfælde, hvor taget ikke står foran en udskiftning, sælges tagetagen til de øverstboende. Prisen for disse kvm. er typisk 20-30 pct. af områdets kvadratmeterpris, da køber selv står for ombygningen. Foreningen får et engangsbeløb samt flere i foreningen til at betale fællesudgifterne.

Muligheder for andelsboligforeninger

I andelsboligforeninger gennemføres projekterne ved at de øverste beboere vederlagsfrit får tagarealet mod selv at bære alle omkostninger og risici ved ombygningen. Fordelen for foreningen er, at de øverste andelshavere efter ombygning betaler en højere boligafgift, så de øvrige beboere slipper billigere.

www.tag-boliger.dk

Jakob Dalhoff kan kontaktes på tlf.
3945 8559 eller e-mail
jd@tag-boliger.dk