Tekst: Rasmus Thomsen
Foto: Kristian Septimius Krogh og Lasse Hyldager

DEN BEDSTE INVESTERING I MERE PLADS

At flytte i en ny bolig løber hurtigt op i et par hundrede tusinde kroner. Hertil kommer personlige faktorer som afstand til job og skoler eller tilknytning til venner og legekammerater. Men der er andre måder at investere i flere kvadratmeter i boligen på, hvis din familie har fået større pladsbehov. De oplagte metoder er:

• EN TILBYGNING TIL HUSET • ET ANNEKS TIL HUSET • EN UDVIDELSE AF LEJLIGHEDEN

Familien Lerche har brugt et lille år og 1,65 millioner kroner på en tilbygning på 100 kvadratmer, som blandt andet inkluderer en ny garage.

→ METODE 1

LAV EN TILBYGNING TIL HUSET

En tilbygning er den klassiske løsning til at få flere kvadratmeter med et væld af muligheder. Enten foran, bagved, i siden, over eller under. Men husk at tage hensyn til det eksisterende hus og betragte det nye og gamle som en samlet enhed.

En tilbygning til villaen løser behovet for mere plads, samtidig med at den i vid udstrækning kan konstrueres efter eget ønske. De ekstra kvadratmeter vil alt andet lige også øge boligens værdi, men som udgangspunkt sjældent mere end investeringen.

»Når vi bygger til, er det jo ofte ud fra vores personlige ønsker og behov. Og de deles ikke altid af en potentiel køber, så derfor er det umiddelbart svært at få en samlet merværdi ud af en tilbygning,« siger ejeren af mæglerkæden Robinhus, Frederik Bruhn-Petersen.

Ejendomsmægleren påpeger dermed, at en tilbygning skal ses som en langsigtet løsning – og maner til besindighed i forhold til spekulationer om et fremtidigt salg.

»Hvis I vil sælge om 15 år, så vil investeringen i en ombygning normalt have tjent sig hjem på grund af den større brugsværdi, I har haft, uanset om udgiften til tilbygningen kommer helt hjem ved salget eller ej,« siger han.

Den pergolalignende konstruktion på huset i Brejning kan overdækkes og bruges som garage.

Modeller og gensalgsværdi

Inden processen begynder, er det altså vigtigt at gøre sig klart, at tilbygningen ikke bør stå som en kortsigtet investering. Men der er alligevel modeller, som tilfører mere værdi end andre. Her drejer det sig om at se på husets mangler i forhold til de øvrige huse i området. For både børneværelser og indretning af lofter med luksuriøse badeværelse kan – ifølge Frederik Bruhn-Petersen – tilføje væsentlig merværdi alt afhængig af bolig og område.

»Kig på kvarteret. Hvor mangler jeres hus noget i forhold til naboerne? Her er det første fingerpeg om, hvor I kan sætte ind, hvis tilbygningen ikke bare skal give mere brugsværdi, men også højere salgspris,« siger han.

Ses der på mere luksuriøse tiltag, så gælder det også om at tjekke naboen. Normalt er et lækkert badeværelse næppe med til at hæve værdien, men tages der udgangspunkt i en patriciervilla, som har et standardbadeværelse fra 1980'erne, vil der kunne hentes ekstra værdi. Dog under forudsætning af at de tilsvarende villaer i kvarteret er luksuriøst indrettet. Det vigtigste pejlemærke for værditilvæksten er, på hvilke parametre ejendommen ligger under gennemsnittet for området. Forbedres der primært på de punkter, vil det resultere i en højere værditilvækst.

Her skal I passe på

Omvendt er der tiltag, som i ringe grad øger husets salgsværdi og derfor primært skal være ud fra jeres egne ønsker. Generelt skal i være opmærksomme på, at eksotiske valg af materialer kan skræmme købere væk. Derudover er der to andre forhold, I især skal være opmærksomme på:

- Hvis huset i forvejen har en merværdi i forhold til området. Eksempelvis en arkitekttegnet villa i et kvarter med gennemsnitlige huspriser. Her vil det arkitekttegnede hus skille sig så positivt ud, at en potentiel køber vil søge mod et generelt dyrere område. Et øget antal kvadratmeter vil ikke øge prisen, da toppen så at sige i forvejen er nået.
- Specielle indretninger og faciliteter, der er dyre at ændre. Eksempelvis vinkælder, fitnessrum eller sauna. En tommelfingerregel er, at hvis rummet er svært at bruge til andre formål, øger det næppe husets værdi i salgsøjemed.

Generelt skal I have for øje, hvad købere generelt efterspørger, når de er på husjagt. Mange familier vil for eksempel gerne kunne tælle til tre, når de tæller soveværelser i et hus, de overvejer at købe, så der både er et forældreværelse samt værelser til to børn. At udvide med et ekstra soveværelse fra to til tre giver derfor alt andet lige mere værdi for flere potentielle købere end at udvide fra fire til fem soveværelser.

Anders Lerche og resten af familien mærkede ikke meget til byggeriet, mens det stod på.

De overordnede lovkrav

Som udgangspunkt må grunden højst bebygges med 30 procent – eksempelvis 300 kvadratmeter hus, hvis grunden er 1.000 kvadratmeter – men der kan være forskel på de enkelte lokalplaner. Bemærk, at det er det beboede areal, som er afgørende, og ikke det areal grundplanet dækker. Afstand til skel er også en klassiker, hvor det er vigtigt at have alle tilladelser på plads. Kristian Simonsen er direktør og ejer af rådgivningsvirksomheden byggetilladelsen.dk, der – som navnet antyder – arbejder med byggetilladelser.

»Det er vigtigt at uddybe de områder, hvor I kan være for tæt på skel, eller hvis bebyggelsesprocenten kommer for højt op. For hvis der ikke foreligger en god forklaring, kommer der afslag. Så lad være med at springe over →

FACTS
OM EN TILBYGNING

Så lang tid tager en tilbygning:

- Seks uger til godkendelse af byggetilladelse (indhentes hos kommunen). Dog tre måneder til godkendelse, når det er landzone.
- Gennemsnitlig byggetid: Tre måneder.
- Samlet tidshorisont: Seks til ni måneder.

Afgørende punkter for værdiskabelse:

- Hvor har jeres bolig mangler i forhold til kvarteret?
- Er huset i forvejen dyrere end gennemsnittet, er det sværere at hæve husets salgsværdi svarende til investeringen.
- Brug neutrale materialer. Jo mere neutralt I holder det, jo bredere appellerer det i tilfælde af salg.
- Husk på, at arkitektens arbejde kan gøre en stor positiv forskel for den samlede værdi.

Finansiering og ejendomsvurdering:

- Via forhåndslån og forhåndsvurdering kan der opnås realkredit.
- Bemærk faren for, at den efterfølgende vurdering er mindre end forhåndsvurderingen.
- Det er en god idé at have eksisterende friværdi, hvis forhåndsvurderingen ikke holder.
- En tilbygning vil som udgangspunkt føre til en højere ejendomsvurdering og en højere ejendomsværdiskat. Ombyggede ejendomme udtages til vurdering i lige år. Der kommer altså en ny vurdering i 2016.

Kilde: Byggerådgiver Anders Simonsen m.fl.

Familien Lerches hus har udsigt ud over Vejle Fjord.

de potentielle problemer. Forklar i stedet, hvordan de afhjælpes,« siger han.

Da byggetilladelser er tekniske at udføre, tilrådes det at bruge en byggerådgiver til at udforme ansøgningen. Dels for at den nemmere går igennem, men også for at der på et senere tidspunkt ikke opstår uoverensstemmelser mellem det færdige byggeri og specifikationerne i tilladelsen. Under de formelle krav hører også den danske lovgivning i forbindelse med el, vvs og kloakering. Og for jeres egen sikkerhed skal regelsættene overholdes, hvorfor byggerådgiverens rolle ofte er vital.

Det anbefales også at bruge arkitekt. Dels for at udnytte den ekstra plads bedst muligt, men også for at optimere det æstetiske element i byggeriet – et element, der uden tvivl har indflydelse på en eventuel samlet salgspris. Prisen for byggerådgiver og arkitekt varierer alt efter byggesummens størrelse og kompleksiteten i projektet. Som tommelfingerregel går 10 procent af byggesummen til arkitekt og rådgivning, hvilket er en omkostning, der ikke bør spares væk.

Priser – og prisfælderne

Som udgangspunkt er det billigere at bygge til i siden end at tilføje mere plads ovenpå.

»Ovenpå vil der eksempelvis næsten altid skulle ændres i tag samt isoleres. Og så bliver det dyrt. Det hele afhænger også af faldstammer eller anden sanitet. Så det er komplekst at snakke om priser,« forklarer Kristian Simonsen fra byggetilladelsen.dk.

Alligevel kan der ifølge rådgiveren godt gives overordnede retningslinjer. En tommelfingerregel er 12-15.000 kroner pr. kvadratmeter for konventionelle rum som stuer og værelser. Men skal der installeres badeværelser eller køkken, vil kvadratmeterprisen for disse være op imod det dobbelte – omkring 20.000 kroner. Og som rådgiveren nævner, så er kloakering blandt jokerne, hvis en tilbygning skal have toilet. For skal der føres faldstammer gennem huset, kan det hurtigt blive omkostningstungt.

Overordnet er en tilbygning i siden, baseret på jorden, derfor det sikreste udgangspunkt. Loftet kan nemlig rumme overraskelser, så det skal i hvert fald gennemgås grundigt med en rådgiver, før den løsning realiseres.

Et regneeksempel på en tilbygning på 50 kvadratmeter viser nogle af pointerne. Tilbygningen består af 40 kvadratmeter værelse og soveværelse samt 10 kvadratmeter bad. Prisen kan udregnes som 40 x 12.000 kroner plus 10 x 20.000 kroner – i alt 680.000 kroner. Hertil kommer byggerådgiveren, der som nævnt vil koste 10 procent, og oven i det lægges 50.000 kroner til kloakering. Den samlede pris bliver dermed 798.000 kroner – svarende til 16.000 kroner pr. kvadratmeter.

> AL ERFARING VISER, AT ARKITEKTEN SKABER MERE HARMONI.
>
> **Lise Bergmann, boligøkonom ved Nordea Kredit.**

Og her siger det sig selv, at det er en dårlig investering, hvis du bor i et område af landet, hvor huse generelt handles til kvadratmeterpriser på 10.000 kroner, mens det modsat kan give stor økonomisk mening, hvis du bor i en del af landet, hvor huse handles til kvadratmeterpriser på 25.000 kroner.

Finansiering via forhåndslån

Byggeriet kan finansieres med et forhåndslån, hvor op til 80 procent af den estimerede værdi for tilbygningen kan belånes, altså ligesom et traditionelt realkredit. Lånet udbetales løbende, mens byggeriet pågår, hvilket letter finansieringen væsentligt. I forbindelse med optagelse af et forhåndslån kan en byggerådgiver og arkitekt bane vejen for den attraktive låneform. Lise Bergmann, boligøkonom ved Nordea kredit, forklarer hvorfor:

»For os som kreditgiver er det en tryghed, at der er en professionel, som følger byggeriet gennem hele processen. Og al erfaring viser, at arkitekten skaber mere harmoni, og det kan altså ses på det samlede resultat og dermed også vurderingen. Så er vi som realkreditselskab sikre på, at der ydes kredit til et hus, der er bygget ordentligt og kan holde prisen.«

Udover den sædvanlige rente skal der også betales et tillæg for bevilling af forhåndslånet. Tillæggets størrelse varierer mellem udbyderne, men ligger på omkring to procent, mens byggeriet står på. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at hvis projektet efterfølgende ikke vurderes til at kunne bære 80 procent realkreditbelåning, skal det resterende beløb finansieres via banklån. Men den omvendte mulighed er der faktisk også – at den efterfølgende vurdering er bedre og derfor giver billigere finansiering end hidtil antaget. ■

FUNKISVILLA FIK KASSE I SIDEN

Og finte fra byggerådgiver gav ekstra kvadratmeter til familien Lerche.

Ægteparret Gitte og Anders Lerche bor i en smuk funkisvilla ved Brejning. I 2005 fik de barn nummer tre, hvorefter pladsen blev for trang. De ville ikke flytte fra huset, og derfor var der ingen anden mulighed end at udvide med ekstra kvadratmeter. Det blev en optimal løsning gennem en ligeså optimal proces. Parret er i hvert fald glade for både resultatet og måden, det blev nået på.

»Vi havde en arkitekt og byggerådgiver på. Det er uundværligt, og gav os mange brugbare finesser,« siger Anders Lerche.

Konkret består tilbygningen af en ekstra kasse, som blev sat på siden af huset, ovenpå stueetagen. Det blev til 100 kvadratmeter ekstra bolig. Der blev bygget ny garage, og den gamle omdannet til et rigtigt hobbyrum. I første omgang var arkitekten vigtig, da snittet for villaen skulle bevares. Men byggerådgiveren viste også sit værd – og faktisk skabte han plads til en ekstra garage med en lille finte:

»Vi ramte den maksimale bebyggelsesprocent. Men der er sat en konstruktion op som en pergola foran indgangen. Her kan der i regnvejr rulles en persienne udover, så vi reelt har en ekstra garage,« siger Anders Lerche.

En anden arkitektonisk og teknisk detalje er den gamle ydermur, som blev til en indermur. Her blev pladsen udnyttet ved at hakke ud til hylder på begge sider. Det sparede plads, men blev samtidig en unik detalje i tråd med husets fremtoning.

Et år fra tanke til handling

Processen fra tanke til færdigt projekt tog et års tid og kostede samlet 1,65 millioner kroner. Altså en kvadratmeterpris på lidt over 16.000 kroner.

Selve byggeriet tog fire måneder, og der var faktisk ikke de store gener fra selve arbejdet. Huset var nemlig i forvejen bygget i firkanter, og derfor var det relativt nemt at sætte tilbygningen på. Men eftersom ejendommen ligger på en bakketop, var der problemer med at få fragtet elementerne op til toppen. Det blev dog løst, og i dag har familien i alt 330 kvadratmeter bolig. Det er over det dobbelte af et gennemsnitligt familiehus i Danmark, men det er ikke nogen målestok for hverken mor, far eller ungerne:

»For os er gennemsnit underordnet. Det overordnede er, at det er den plads, vi skal bruge – det er vores hus,« siger Anders Lerche.

BLÅ BOG

Navn: Gitte og Anders Lerche

Alder: Begge er 38 år

Job: Gitte er direktør for landets største svinefarm, Eskelund. Anders er økonomidirektør

Bopæl: Hus ved Brejning med tre børn

Pris for tilbygning:

1,65 mio. kr.