



TAGBOLIGER

IL GAVN FOR KLIMA, MILJØ, BYEN OG PENGEPUNGEN

- et inspirationskatalog til andels-, ejerforeninger og bygningsejere

”

Som investering virkede det på papiret som en ret dårlig ide. Men vi byggede for at få et hjem på den lange bane.

Vi har ikke fortrudt det mindste.

*Og nu ser vi også,
at investeringen slet ikke er så dum.*

Nina Bonne Breum
andelshaver

FORORD, BOLIGMINISTER KAARE DYBVAD BEK	04
TAGBOLIGER I KØBENHAVN	07
KOMMUNENS GODE RÅD	08

HVORFOR

TAGBOLIGER FOR ALLE	10
TAGBOLIGER FOR DIG	15
BYGHERRENS GODE RÅD	18

HVAD

HVAD ER TAGBOLIGER	20
ENERGI OG BYGNINGSVEDLIGEHOOLD	23
ØKONOMI OG TAGBOLIGER	26
BANKENS GODE RÅD	28
CASE. BIRKEGADE	30
CASE. RYESGADE	34
CASE. SAMSØGADE	38
CASE. ENGHAVEVEJ	42
BEBOERENS GODE RÅD	46
INSPIRATION	48

HVORDAN

KOMMUNENS RETNINGSLINJER	51
RÅDGIVERENS GODE RÅD	52
VEJEN TIL SUCCES	54
GODE RÅD	57
NYTTIGE LINKS	59

FORORD

BOLIGMINISTER KAARE DYBVAD BEK

”

Tænk hvis vi kunne bygge boliger, der både kunne gøre noget godt for klimaet, byen, pengepungen og miljøet?

Det kan vi faktisk – og løsningen handler om at fortætte den eksisterende bygningsmasse og for eksempel etablere nye boliger i tomme, uudnyttede tagrum.

At fortætte boliger er godt for den grønne omstilling, da eksisterende infrastruktur, veje, varme- og elforsyningsanlæg kan genanvendes. Samtidig er etablering af nye boliger i den eksisterende bygningsmasse til gavn for klimaet, fordi vi minimerer materialeforbruget. Men løsningen er faktisk også god for de eksisterende boligejere og foreninger. En samlet ombygning kan skabe nye attraktive tagboliger og samtidig være med til at finansiere energirenoveringer af eksisterende bygninger, så man også kan spare på energiforbruget.

Så gevinsterne er der – og potentialet er stort. Men skal potentialet udnyttes fuldt ud, kræver det naturligvis, at vi også fra politisk hold gør det så nemt som muligt for bygningsejere, andels- og ejerforeninger at inddrage tomme, uudnyttede tagrum til nye boliger.

Med den nye ejerlejlighedslov har regeringen derfor gjort det lettere at dele blandede ejendomme op, hvor eksempelvis en ældre udlejningsbygning "låser" muligheden for opdeling af en erhvervsbygning på grunden. Det vil øge mulighederne for fortætning for eksempel ved etablering af boliger i ældre erhvervsbygninger.

Så læs om mulighederne i denne folder for at etablere boliger i dit eller jeres tagrum – og gør noget godt for byen, klimaet, miljøet og din pengepung.





TAGBOLIGER I KØBENHAVN

TIL FORDEL FOR OS ALLE

Københavns tage. En nærmest anonym del af København, der sjældent bemærkes, når man bevæger sig rundt i byen til fods. Men set fra oven fremstår de levende og fulde af liv.

De københavnske tage var oprindeligt blot en funktionel og visuel arkitektonisk afslutning på bygningerne. Ofte dikteret af de forhåndenværende materialer og tilgængelige byggeteknikker. I en periode var der en formmæssig konsekvens af, at der blev stillet krav til bygningshøjderne i København, hvoraf det klassiske Københavnertag opstod. Kun i sjældne tilfælde blev der lagt midler i at udnytte tagrummene.

I dag er situationen anderledes. I dag findes de mest attraktive boliger under tagene. Lyset, rummelige kvaliteter, udsigten og roen tiltrækker mange borgere. Og i dag står tomme tagrum som eftertragtede muligheder for både bygningsejere og beboere i andels- og ejerforeninger.

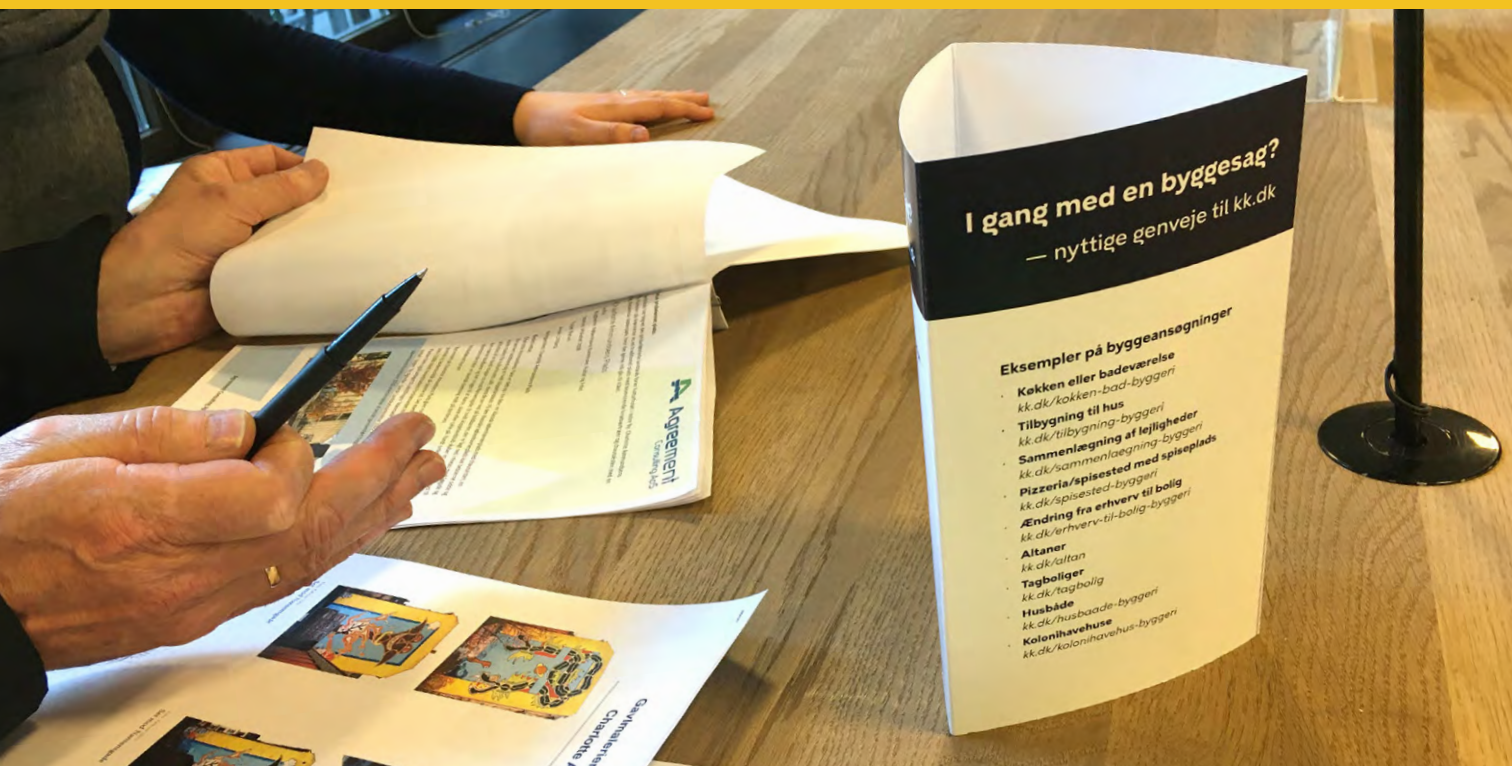
Den mulighed har politikerne i Københavns kommune også fået øje på. For de uudnyttede tagrum i byen er også for kommunen en stor mulighed. Både for kommunens økonomi, den sociale sammenhængskraft, for miljøet og for klimaet. Derfor er der i 2019 blevet udsendt nye retningslinjer fra Københavns Kommune, som netop skal fremme etableringen af tagboliger.

Vi gennemgår i denne publikation **HVORFOR, HVAD** og **HVORDAN** du bør overveje tagboliger.

Håber du vil læse med og forhåbentlig blive inspireret.

KOMMUNENS GODE RÅD

BRUG TJEKLISTEN, OG BENYT
MULIGHEDEN FOR FORHÅNDS-
DIALOG I STØRRE PROJEKTER



I gang med en byggesag? — nyttige genveje til kk.dk

Eksempler på byggeansøgninger

- **Køkken eller badeværelse**
kk.dk/kokken-bad-byggeri
- **Tilbygning til hus**
kk.dk/tilbygning-byggeri
- **Sammenlægning af lejligheder**
kk.dk/sammenlaegning-byggeri
- **Pizzeria/spisested med spiseplads**
kk.dk/spisested-byggeri
- **Ændring fra erhverv til bolig**
kk.dk/erhverv-til-bolig-byggeri
- **Altaner**
kk.dk/altan
- **Tagboliger**
kk.dk/tagbolig
- **Husbåde**
kk.dk/husbaade-byggeri
- **Kolonihavehuse**
kk.dk/kolonihavehus-byggeri

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Københavns Kommune ser tagboliger som en god måde at skabe nye boliger i og på eksisterende bygninger. Kommunen har derfor udarbejdet "Retningslinjer for tagboliger" som en hjælp til alle, der overvejer at etablere tagboliger.



Retningslinjerne beskriver anbefalingerne til arkitektoniske hensyn og retningslinjer for dagslys, friarealer og opholdsarealer samt parkeringsforhold. Retningslinjerne er tænkt som en hjælp til at kvalificere grundlaget for en byggeansøgning og dermed sikre, at sagsbehandlingen kan gennemføres så hurtigt og effektivt som muligt.

Ansøgere, der skal i gang med et større projekt, har også mulighed for at få et forhåndsdialogmøde, inden de indsender ansøgningen. Det er en god måde at sikre, at ansøgningen bliver fyldestgørende.

Læs mere på www.kk.dk/tagbolig

TAGBOLIGER FOR ALLE

BYEN, MILJØET, KLIMAET OG OS ALLE SAMMEN

Danmarks Tekniske Universitet estimerede i 2017, at der var mulighed for at etablere boliger til ca. 22.000 københavnere under de eksisterende tage. Det svarer til ca. 10.000 nye boliger eller godt og vel 329.000 m² nyt boligeareal indenfor kommunegrænsen. Dette kunne være løsningen på ca. 22% af det nye boligbyggeri man forventer er nødvendigt i København i perioden fra 2015 til 2027. Der er altså rigtig god plads under tagene.

Udover at tagboliger er fantastiske at bo i, så er de rigtig gode for byen, miljøet, klimaet og os alle sammen.

Ved at udnytte de tomme kvadratmeter under tagene, fremfor at bygge nye boligområder for at imødekomme den voksende urbanisering og befolkningstilvækst, kan vi udnytte byens eksisterende infrastruktur, altså veje, kloakker, elektricitet og varmesystem. Dette er økonomisk godt for byen og borgerne, men også for miljøet og klimaet.

Etableringen af tagboliger mindsker desuden brugen af klodens ressourcer, da tagboliger ofte kan genbruge de eksisterende tagkonstruktioner, og opføres med byggematerialer som træ, der har en langt mindre klimapåvirkning end beton og stål. Etableringen af tagboliger er derfor også nemmere at gå til for mindre tømrerfirmaer, hvor de ikke er i direkte konkurrence med de store entreprenørvirksomheder. Altså styrker de også byens mindre erhvervsdrivende.







Desuden ved vi, at folk der bor i byen generelt kører mindre bil, oftere cykler og oftere bruger offentlig transport end folk i de nye boligområder i byens randområder. Yderligere giver fortætningen af byen et stærkere eksistensgrundlag for lokale butikker, restauranter, cafeer og styrker derved også byens sociale kvaliteter og sammenhængskraft.

Den øgede politiske bevågenhed på udnyttelsen af byens tomme tagrum til boliger af høj kvalitet, er derfor vigtig for både Københavns sociale, økonomiske, miljø- og klimamæssige visioner. Og vil i sidste ende kunne hjælpe Københavns Kommune med at nå sit mål om at blive CO2 neutral i 2025, på trods af en voksende befolkningstilvækst.





TAGBOLIGER FOR DIG

KOMFORT, INDEKLIMA, VELVÆRE OG ØKONOMI

Tagboliger er ikke kun et gode for byen, miljøet og klimaet. Tagboliger i uudnyttede tagrum er også en fantastisk mulighed for bygningsejere, andels- og ejerforeninger.

For mange kan tanken om at skulle have nye overboere, være svær at forlige sig med. Byggerod. Rift om parkeringspladserne i gaden. Flere cykler i gården og folk på trapperne. Tilsyneladende masser af besvær. Men ser man på mulighederne ved inddragelse af uudnyttede tagrum til boliger for nye beboere, så ser billedet en del bedre ud.

Fordelene er nemlig store og mulighederne mangfoldige.

Mest oplagt, vil der med nye beboere være flere til at dele fællesudgifterne. Da fællesudgifterne efter indflytning af nye beboere i de nye tagboliger ikke vil stige markant, så vil den respektive andel af fællesudgifterne nemlig falde.

Der vil fremover desuden være flere til at dele udgifterne til f.eks. større renoveringer.



Yderligere vil inddragelsen af tomme tagrum og salg af de nye tagboliger, være med til at styrke økonomien, både hos bygningsejere, andels- og ejerforeninger. Indtægten fra salget kan for eksempel bruges til at finansiere en omfattende energirenovering af den underliggende bygning, der ville kunne mindske beboernes månedlige udgifter til varme og bl.a. højne indeklimaet og komforten i boligerne.

En anden mulighed er at "handle" tagrummene til en udvikler, der "betaler" for tagrummene ved for eksempel at etablere et nyt tag på bygningen, en ny fælles tagterrasse eller nye velisolerede vinduer i bygningen, helt uden omkostninger for foreningen. Denne løsning kan være af speciel interesse for ejere og foreninger der skal have lavet nyt tag, men af forskellige årsager ikke har økonomien til dette.

Alternativt kunne inddragelsen af tagetagen ske gennem en udvidelse af de underliggende boliger. Dette vil selvfølgelig kun gavne økonomien i bygningen i mindre grad, men det vil kunne mindske følelsen af, at der er flere ulemper ved at sælge, end der er fordele.

Fordelene er som sagt store og mulighederne mangfoldige. Det gælder om at finde den rigtige model.







BYGHERRENS GODE RÅD

TÆNK LANGSIGTET
OG I HELE EJENDOMMENS BEHOV

MORTEN JUUL HEDING ANDERSEN
partner, Advokaterne Arup & Hvidt

Uanset om bygherre er en ejendomsejer, en ejerforening eller en andelsforening, er de nye tagboliger en integreret del af bygherres ejendom efter udførelsen.



En proces om etablering af tagboliger kan løbe i flere år inden byggeriet overhovedet går i gang. Det er derfor vigtigt at have de rigtige rådgivere med fra starten. Spørg ind til rådgiverens erfaringer med lignende projekter, og bed om kontaktoplysninger til bygherrer som rådgiveren tidligere har lavet lignende projekter for. Arranger for eksempel at komme ud og se et færdigt projekt.

Det er vigtigt at afklare ønsker og krav til materialekvalitet og arkitektur, på et tidligt tidspunkt i processen, så bygherre og rådgiver kan tage en fælles dialog med kommunen om ønsker og muligheder for et tagboligprojekt.

Hvad enten bygherre ønsker at bygge projektet selv, eller dette skal frasælges som rådt loft til en ejendomsudvikler, er det vigtigt at have afklaret en række krav til materialekvalitet og arkitektur. Det er ejer- eller andelsforeningen der om en årrække skal vedligeholde det nye tag og fælles installationer, så det er vigtigt, at der fra starten er enighed om, hvilken kvalitet der ønskes bygget.

Slutteligt skal ejendommens eksisterende installationer og fælles arealer tænkes ind. Kan varme- og vandanlæg, eller faldstammer håndtere den kapacitetsudvidelse som tagboligerne kræver, eller skal der planlægges nyetablering af disse installationer. Er der parkerings- og friarealkrav, og er der fælles areal til håndtering af dette. Er der krav om installationer eller nye pulterrum i kælderen, og skal der samtidigt projekteres en kælderombygning.

Min egen erfaring er, at en god og grundig tankeproces sammen med erfarne rådgivere giver det bedste resultat. En bygherre skal huske på, at tagboligerne som udgangspunkt er en varig blivende konstruktion i sammenhæng med ejendommen, når først de er etableret, så det handler om at tænke så mange detaljer som muligt ordentligt igennem fra starten af projektet.

HVAD ER TAGBOLIGER

MASSER AF MULIGHEDER

Grundlæggende er der to forskellige løsningsmodeller.

Enten kan boligerne etableres i det eksisterende tagrum, uden at tagkonstruktionen berøres eller kun ændres minimalt. Det er som tommelfingerregel den billigste og nemmeste måde. Denne model sætter dog visse begrænsninger rummeligt, da man er forholdsvis bundet af konstruktioner, spærhøjder og taghældninger. ▶

Eller også kan hele den eksisterende tagkonstruktion fjernes og der kan etableres en ny konstruktion, i en anden form. Dette giver den største frihed og den bedste mulighed for at skabe attraktive, moderne boliger med optimale lysforhold og rummeligheder. Det koster mere, men kan ofte betale sig i længden og i salgsværdi. ▶▶

Den enkelte løsning afhænger af mange faktorer. Placeringen i byen - er der arkitektonisk frihed til at "ændre på tagformen"? Afstand til nabobygninger - er der lysmæssigt plads til en ny tagkonstruktion? Bygningen - kan denne bære en ny konstruktion? Vilje og overskud - er der kræfter, opbakning og økonomi til den store løsning?

Den optimale løsning for jer skal findes sammen med jeres rådgivere.



foto_ Andelsportal.dk





foto: Byens legnestue



ENERGI OG BYGNINGS- VEDLIGEHOOLD

TÆNK TINGENE SAMMEN

Der er som nævnt et væld af muligheder og fordele ved inddragelse af tomme uudnyttede loftrum. Fælles for dem er, at de største fordele og muligheder findes, når man tænker tingene sammen.

Hvis taget alligevel skal renoveres og der er tomme tagrum, så overvej tagboliger. Hvis der skal etableres elevator til bygningen, så overvej tagboliger. Hvis bygningen skal energioptimeres og der er tomme tagrum, så overvej tagboliger.

Der er rigtig mange penge at spare ved at kæde tingene sammen. Kan tagboliger etableres, når taget alligevel skal skiftes, når taget alligevel er taget af, når der alligevel er etableret byggeplads og beboere alligevel skal møde håndværkere på trappen, så er der rigtig meget at vinde. Både ved økonomiske besparelser, men også ved minimering af ulemper for bygningens beboere.

Omvendt er der også mange muligheder, som bør overvejes, når etableringen af tagboliger er besluttet. F.eks. er det oplagt samtidigt at udføre noget af det bygningsvedligehold og bygningsforbedring, som måske alligevel stod på vedligeholdelsesplanen. En stor økonomisk post på al større vedligehold er nemlig byggepladsen. Dvs. når stillads alligevel er oppe og stå i forbindelse med tagboliger, når skurvogne og byggeplads alligevel er sat op, så overvej om ikke dette kan udnyttes fuldt ud. Få skiftet de gamle utætte vinduer til nye velisolerede af slagsen. Få lavet den længe udskudte renovering af facaden. Eller få etableret altaner på bygningen.

Overvej om ikke de besparelser, der kan opnås ved netop at tænke tingene sammen, eller de opnåede energi- og driftsbesparelser i bygningen, eller den fælles indtjening der er ved frasalget af tagboligerne, bør bruges til at finansiere en omfattende energieffektivisering og nødvendig bygningsvedligehold.

Gøres tingene samtidigt, er der rigtig mange penge at spare. Både på kort sigt, men bestemt også på lang sigt ved besparelser i driften.

BYFORNYELSESSTØTTE

Desuden er der muligheder i byfornyelsesstøtte, som man også bør være opmærksomme på. Er der f.eks. i andels- og ejerforeninger udfærdiget en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, så er der mulighed for at opnå støtte fra byfornyelsepuljen til disse energiforbedringer. Støtten er aldrig garanteret, men det er værd at notere sig, at denne mulighed bør afdækkes i processen.





foto_ Andelsportal.dk

ØKONOMI OG TAGBOLIGER

GODT FOR PENGEPUENGEN

Tagboliger er gode for pengepuengen. På rigtig mange måder.

Enten ved direkte salg og fortjeneste for en bygningsejer, andels- eller ejerforening. Eller ved forøgelse af bygningens værdi og deraf afledte værdiforøgelse af de enkelte boliger eller andele i bygningen. Eller ved en "byttehandel" af tagrummene mod etablering af nyt tag, nye vinduer eller en større bygningsrenovering. Eller ved mindskning af de enkelte beboeres drift- og fællesudgifter. Eller ved den energibesparelse til hele bygningen, der følger med, når uopvarmede tagrum bliver konverteret til velisolerede og opvarmede tagboliger. Eller ved besparelser der er mulige ved f.eks. en samtidig energirenovering af bygningen.

Der er nok af fordele.



projekt og foto_ Studio PeterWedell

EKSEMPLER

SE SIDE **34** **BYGNINGSEJER** Ryesgade 30A-D på Nørrebro blev totalrenoveret i perioden 2011-2013. Blandt andet blev det gamle tag fjernet, og et nyt tag blev opbygget med 4 nye taglejligheder med hver deres tagterrasse. Ejendommens øvrige 32 lejligheder og 4 erhvervslejemål blev totalrenoveret og ombygget. Ejendommen er et eksempel på, at tagboliger med fordel kan inkluderes i en planlagt tagudskiftning.

Merprisen for de 4 taglejligheder på samlet 439 m². bolig og med tillæg af 4 tagterrasser var cirka kr. 12.000.000,- inklusiv rådgivere og moms, Investors forrentning af projektet er ca. 4% efter inflation.

SE SIDE **40** **EGENFINANSIERING** På Birkegade 30 blev det gamle københavnertag udskiftet med et helt nyt tag. Projektet inkluderede 3 tagboliger og en fælles tagterrasse med legeområde, græs, udsigtspost og soldæk.

Projektet kostede samlet set 13,5 mio kr. ex. moms, hvilket inkluderede energiforbedringer, ventilation, tagboliger, fælles tagterrasse mm, og er finansieret bl.a. ved salg af de nye tagboliger. Projektet har ikke medført en forhøjet andelskrone for bygningens øvrige beboere.

AFTALE MED UDVIKLER Hvad enten Bygherre er en privat udlejer, eller en andels-/ejerforening, er det muligt at frasælge loftsarealet til en ejendomsudvikler, der så kan bygge ejerlejligheder på loftet. Udvikleren vil fx betale med renovering og udskiftning af ejendommens eksisterende installationer, som vand, varme og afløb, ligesom udvikleren vil betale for ejendommens nye tag. På helt særlige beliggenheder kan der også blive aftalt en kontant betaling.

Husk at det altid er en konkret forhandling med udvikleren, om hvad han vil betale for retten til at bygge lejligheder i taget.



Drømmen om at omdanne tagets ekstra kvadratmeter til boligareal skal nøje vægtes op mod den virkelighed, man som andels- eller ejerforening står i. Hos Nordea anbefaler vi altid at man både søger professionel rådgivning til projektet samt at man tænker vedligeholdelsesplanen ind i et eventuelt tagboligprojekt.

Når man som andelsboligforening- eller ejerforening ejer en ejendom, er det en god ide at have et overblik over de løbende vedligeholdelsesopgaver. For står man foran et større tagboligprojekt, kan der være synergibesparelser at hente ved at samle opgaver i ét projekt. Med en vedligeholdelsesplan i hånden kan I som bygningssejer i samråd med en teknisk rådgiver lægge en plan for, hvordan et tagboligprojekt mest fornuftigt kan udfolde sig. Det kan f.eks. være, at der kan opnås en synergieffekt ved at udskifte eller male vinduerne på ejendommen samtidig med at tagboligprojektet bliver en realitet. Derfor kan det være en ide at fremrykke f.eks. drømmen om tagboliger sammen med andre vedligeholdelsesarbejder. Omdannelse af loftsarealer til nye boligkvadratmeter kan enten ske med frasalg eller udlejning for øje. Uanset modellen er det vigtigt at alliere sig med en advokat, der for ejer- eller andelsboligforeningen kan bistå arbejdet med at tilpasse foreningens vedtægter, samt hjælpe med en evt. fremtidig ny fordeling af ejendommens omkostninger.

I Nordea ser vi gerne, at flere ejer- og andelsboligforeninger tænker tagboliger ind i deres langsigtede plan for ejendommen. Tagboligprojekter understøtter den grønne dagsorden og er samtidig en smart måde at aktivere tomme kvadratmeter.

Hvad end man vælger, så tag en snak med banken om hvordan vi sammen kan gøre drømmen til virkelighed.

LASSE MØNGE ANDERSEN

områdedirektør boligforeninger øst, NORDEA

BANKENS GODE RÅD

HVIS DER SKAL LAVES NOGET
SÅ TÆNK STORT
DET KAN BETALE SIG



NYT LIV OG HAVE PÅ TAGET I BIRKEGADE

ANDELSBOLIGFORENING
2014





BYGHERRE: **AB BIRKEGADE 4-6**
ÅRSTAL: **2014**
BYGGEPRIS: **13,5 MIO. KR. EX. MOMS**
STØRRELSE: **3 LEJLIGHEDER OG EN FÆLLES TAGTERRASSE**
TOTALRÅDGIVER: **EKJ RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S**
ARKITEKTER: **JDS ARCHITECTS**
PROCESRÅDGIVER: **KUBEN MANAGEMENT A/S**

projektfotos_ Julien Lanoo

Området omkring Elmegade er muligvis et af de tættest befolkede områder på indre Nørrebro i København. Specielt blokken omkring Birkegade, Egegade og Elmegade har en meget høj befolkningstæthed, som afspejles i meget trange baggårde.

Projektets ide udsprang netop fra disse trange baggårde. Ideen var, udover at etablere 3 penthouse-lejligheder i det før uudnyttede tagrum, at skabe den "manglende have" på toppen af den eksisterende bygning, så alle beboere i andelsforeningen kunne få adgang til en ægte udendørs have.

Inspirationen til udformningen af taghaven er fundet i københavnske haver, som udover de grønne arealer, karakteristisk har tilknyttet andre funktioner. Derfor blev taghaven designet som bestående af forskellige funktioner og materialiteter - en legeplads med støddabsorberende underlag og en hængebro, en grøn bakke med forskellige græsser og hårdfør vegetation, en udsigtsplatform, et udendørs køkken og et mere stille område med trædæk. Et varieret landskab af unikke rummeligheder for alle.

Projektet er et godt eksempel på, hvordan høje ambitioner, modige bygherrer og kreative arkitekter kan føre et helt unikt resultat med sig. Og et godt eksempel på, hvordan nye tagboliger ikke kun behøver være til glæde for beboerne i de nye lejligheder under taget, men kan være til glæde for alle.





foto_ Julien Lamoo

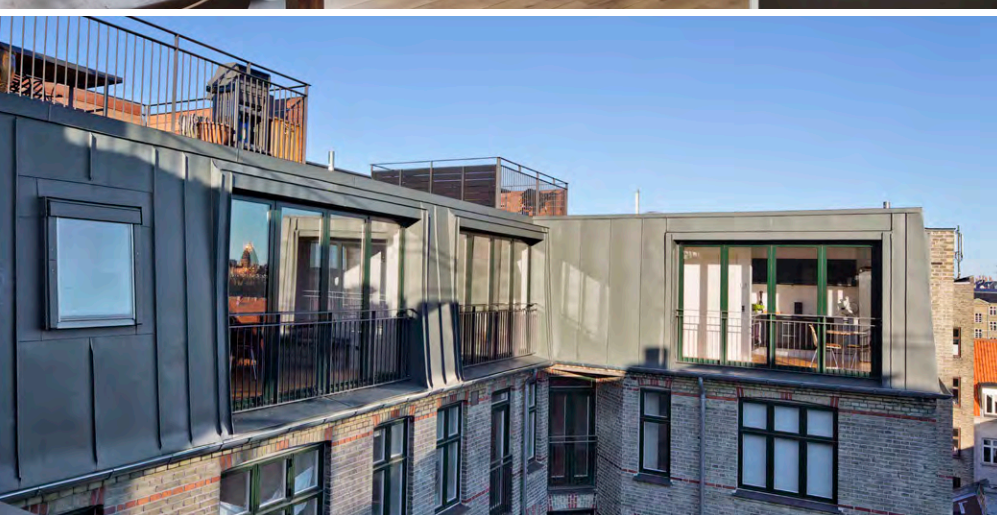
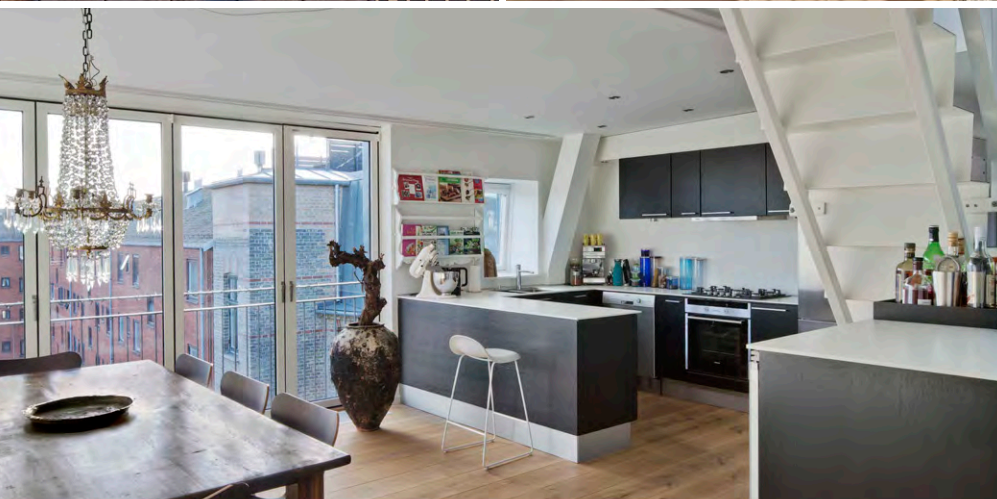


foto_ IDS Architects



TAGRENOVERING OG NYE BEBOERE I RYESGADE

PRIVAT UDLEJNINGSEJENDOM
2013





BYGHERRE: **DROST FONDEN**

ÅRSTAL: **2011-2013**

BYGGEPRIS: **14 MIO. KR.**

STØRRELSE: **439 M2. PLUS 4 TAGALTANER 10 M2. PR. STK.**

ARKITEKTER: **RÖNBY.DK & KRYDSRUM ARKITEKTER**

INGENIØR: **FALKON A/S**

projektfotos_ Dorte Krogh

Ejendommen havde et traditionelt "Københavnertag" med lavloftede pulterrum og tørrelofter. Ideen bag projektet var at etablere en moderne nyfortolkning af Københavnertaget mod gaden med brede kviste, og en helt moderne lodret facade, med tagterrasser ovenpå taget, ind mod ejendommens gård, med store oplukkelige glasfacader. Hele den eksisterende tagkonstruktion blev derfor fuldstændigt fjernet, og der blev etableret en helt ny konstruktion ovenpå ejendommens oprindelige murede facade.

Projektet blev gennemført i en tæt dialog imellem Københavns Kommune, rådgivere og Bygherre, som ønskede en høj kvalitet i både arkitektur, anvendelsesmulighed og byggematerialer.

Alle 4 taglejligheder er indrettet med køkken/alrum med trappe op til egen tagterrasse, opholdsstue, og 2-4 værelser afhængigt af lejlighedsstørrelse.

Tagboligerne blev etableret samtidigt med, at ejendommen i sin helhed blev energirenoveret og totalt moderniseret både ind- og udvendigt. I forbindelse hermed blev der monteret solceller på ejendommens sydvendte tag, en placering som ikke kan ses fra gaden. Strømmen fra solcellerne anvendes til ejendommens fælles installationer.

Ejendommen blev tildelt **RENOVERPRISEN** efter færdiggørelse i 2013.



NYT TAG OG LEJLIGHEDER I SAMSEGADE

ANDELSBOLIGFORENING
2006







BYGHERRE: **A/B JAGTVEJ 177/SAMSØGADE 1-11**

ÅRSTAL: **2006**

BYGGEPRIS: **12,5 MIO. KR.**

STØRRELSE: **10 TAGBOLIGER, I ALT 880 M²**

TOTALRÅDGIVER: **FRIBORG + LASSEN**

ARKITEKTER: **RÖNBY.DK & KANT ARKITEKTER**

INGENIØR: **EDUARD TROELSGÅRD**

projektfotos_ Dorte Krogh

Ideen bag projektet var at give bygningen et nyt tag, så man kunne tilføje nye tagboliger. Det nedslidte saddeltag blev erstattet med en ny tagprofil, som gav mulighed for at skabe attraktive tagboliger med regulære højloftede rum med masser af lys og udsigt

Projektet blev gennemført i tæt dialog mellem rådgivere og de kommende brugere, som var andelshavere der ønskede at "rykke op i lyset". De nye tagboliger havde som udgangspunkt en åben planløsning, hvor beboerne selv kunne tilvælge en opdeling med ét eller flere separate værelser. Rådgiverne har fra starten haft fokus på at lave et afgrænset og præcist projekt, hvilket har betydet, at det kunne gennemføres til en lavere pris.

Projektet forener gammelt og nyt ved at bevare det bevaringsværdige og tilføje nye kvaliteter i et nutidigt formsprog. Resultatet er en bygning med et unikt eksteriør af høj arkitektonisk kvalitet og et interiør, der matcher nutidens krav til boliger og samtidig åbner op for fremtidige ændringer og tilpasninger.

INDRAGELSE AF TØRRELOFTER PÅ ENGHAVEVEJ

ANDELSBOLIGFORENING
2014







BYGHERRE: **A/B ENGGÅRDEN**
ÅRSTAL: **2014**
BYGGEPRIS: **25 MIO. KR. EX. MOMS**
STØRRELSE: **10 NYE TAGBOLIGER**
& **3 UDVIDELSER AF 4. SALS LEJLIGHEDER**
TOTALRÅDGIVER: **FRIBORG OG LASSEN A/S**
ARKITEKTER: **FRIBORG OG LASSEN A/S**
INGENIØR: **KONPRO APS. & HENRIK LARSEN A/S**

projektfotos_ Rebecca Krasnik

Ejendommen "A/B Enggård" på Vesterbro er en bevaringsværdig bebyggelse opført i 1918 beliggende på Enghavevej 67-69, Enghave Passage 2-6, Sønder Boulevard 106-108 og Stenderupgade 6-10.

Taget på bebyggelsen var oprindeligt forsynet med et sadeltag som udelukkende blev udnyttet til pulterrum. I forbindelse med at tagbelægningen var nedslidt og det var nødvendigt at udskifte taget, besluttede andelsforeningen at udnytte tagrummet og på denne måde finansiere et nyt tag.

De beboere som havde lejligheder på 4. sal fik muligheden for at få udvidet deres lejlighed ved at etablere en intern trappe og få tillagt tagetagen til den underliggende lejlighed. Hvor beboerne ikke ønskede at udnytte denne mulighed, blev der etableret ny attraktive tagboliger

Tagkonstruktionen blev bevaret og suppleret med nye kviste og tagvinduer. Mod gårdsiderne blev etableret tagterrasser til de enkelte boliger. Der blev etableret nye pulterrum til alle lejligheder i ejendommens kælder.

De nye boliger lever op til de moderne krav der stilles til en bolig i dag (varmeisolering, lydisolering, ventilation mv.). Københavns Kommune har dog ikke krævet, at der etableres elevator.





BEBOERENS GODE RÅD

KAST JER UD I DET
DET ER DET HELE VÆRD

NINA BONNE BREUM
andelshaver

Vi havde hørt om muligheden for at inddrage vores tagrum gennem nogle venner. Vi havde fået vores første barn, og vidste at det var en stakket frist at blive i vores lille andel på Nørrebro. Det her var en mulighed for at blive boende.



Mit bedste råd vil være at alliere sig med erfarne eksperter som ved noget om den kontekst du bevæger dig i. Det kan være de koster dig lidt mere, men de kan spare dig for mange penge og hovedpiner i processen. Vi havde god hjælp fra en arkitekt, som var specialist i tagboliger. Udover at kunne optimere m² og løsninger, vidste han også hvad der kan gemme sig af overraskelser i vægge og indskudslag i gamle bygninger. Det er vigtigt med en skrap projektleder som varetager dine interesser. Og som presser på for at aftalerne bliver overholdt på et tilfredsstillende niveau.

Som investering virkede det på papiret som en ret dårlig ide. Vi byggede for mere end andelen var værd, selvom vi virkelig holdt udgifterne nede. Men vi byggede for at få et hjem på den lange bane. Og vi har ikke fortrudt det mindste. Og nu ser vi også at investeringen slet ikke er så dum.

INSPIRATION

VÆR KREATIV
VÆR MODIG

projekt_DWAA, foto_Hertha Humaus



projekt_ sync.inc DESIGN BUILD foto_ Curt Therness!

projekt_ DWAA, foto_ Hertha Humaus



Retningslinjer for

Tagboliger



KOMMUNENS RETNINGS- LINJER

HER ER RAMMERNE

I 2018 gjorde Københavns borgerrepræsentation det klart, at de ønskede at fremme borgere og bygningsejeres mulighed for at inddrage uudnyttede loftrum til moderne tagboliger. Det medførte at Teknik- og Miljøforvaltningen i 2019 fremlagde nye retningslinjer for tagboliger, der skulle lette procedurer og restriktioner overfor tagboliger i København.

Disse nye retningslinjer har overordnet set gjort det nemmere at etablere tagboliger, der opfylder moderne krav til lysindfald, rummelighed og bokvalitet, uden dog at gå på kompromis med de flere hundrede års arkitektoniske og bymæssige kvaliteteter, som de københavnske tage besidder.

De kommunale retningslinjer kan bør læses efter denne inspirationsfolder, for nærmere vejledning om hvad man kan, må og skal når man har besluttet sig for at etablere tagboliger i København Kommune.

Link til download af retningslinjerne.

◀ https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1945



”

En ubeboet tagetage rummer en enestående mulighed for at forvandle dårligt udnyttede kvadratmeter til attraktive boliger øverst i byen og tæt på himlen. Her er et par af de kvaliteter, man bør have fokus på, når man planlægger at lave nye tagboliger:

Moderne indretning, der matcher den måde mange af os ønsker at bo i dag. Den klassiske københavner lejlighed har en traditionel indretning med en fordelingsgang, der leder ind til lejlighedens rum og adskilt køkken og stue. I de nye tagboliger kan man lave mere åbne indretninger, fx ved at etablere køkken alrum.

Gode lysforhold. Lejlighedernes placering åbner op for at lave boliger med masser af lys og luft. Her er det en god ide at arbejde med tagets form og tænke fx store vinduer, oplukkelige vinduespartier og altaner ind i konstruktionen.

Komfortable boliger. En ny tagkonstruktion kan udføres med kompakt isolering, så taget går fra at være den dårligst til at være den bedst isolerede del af bygningen. Når man laver nye glaspartier i taget er det vigtigt både at udnytte muligheden for at åbne op og skærme for solen, fx på varme sommerdage. Og så skal man huske at placere og indrette nye tagaltaner, så de får mest muligt sol og mindst muligt vind.



RÅDGIVERENS GODE RÅD

SÆT FOKUS
PÅ DE UNIKKE KVALITETER
EN NY TAGBOLIG KAN FÅ

LEIF RØNBY
Arkitekt MAA, Rønby.dk

An aerial photograph of a winding asphalt road with yellow double lines, cutting through a dense forest of tall, thin trees. The road curves from the bottom left towards the top center of the frame. The sky is a pale, hazy blue.

SUCCES

VEJEN TIL SUCCES

I PROCES OG RESULTAT

Ethvert tagboligprojekt skal godkendes af kommunen. Alle ansøgninger bliver vurderet enkeltvis efter en konkret byarkitektonisk vurdering, hvor der tages hensyn til tagboligens kvalitet, bygningens arkitektur, tilstedeværelse af uderum, indkigsgener og dagslysindfald.

Kommunens vurdering og byggetilladelse baserer sig på de analyser og det projekt, I kommer med. Jo mere afklaret det er, desto bedre. Jo mere indlevende det er, desto bedre. Og den indlevelse kommer ikke bare fra jeres rådgivere. Den skal også komme fra jer.

Start med at samle alt materiale I har på jeres bygning. Tegninger, lokalplaner, vedligeholdelsesplaner, servitutter osv. Lav en hurtig registrering af bygningen og dets omgivelser. Hvis der er depotrum i tagrummet, så kig også på resten af bygningen, for der skal i så tilfælde findes plads til disse andre steder. Noter hvad I lægger vægt på. Hvad der betyder noget for jer. Skriv derefter jeres ønsker ned. Ikke specifikke formmæssige ønsker mht. arkitektur og design, men principielle prioriteter som f.eks. funktionalitet og bæredygtighed. Hvad skal projektet indeholde? Hvilke udfordringer skal det løse? Hvad er jeres mål? Og tag så et møde med en rådgiver. Gerne flere. Jo mere velforberedt i kommer, desto større chance er der, for at I finder den rette rådgiver, og at I derved når godt i mål i den sidste ende.

Både de bedste løsninger, de store muligheder og de store besparelser findes i starten af en sådan proces. Jo længere hen i processen I kommer, desto sværere bliver det at ændre på tingene og optimere dem. Desuden er dialogen med kommunen, som allerede nævnt, afhængig af et godt forarbejde. Gode analyser af jeres behov, bygning, økonomi og nærmiljø, er essentielle for hvor hurtigt og hvor nemt hele processen forløber, fra ide til nøglefærdige lejligheder.

Lad rådgiverne lave deres arbejde. Lad arkitekterne tolke jeres behov og tilkendegivelser, og lad dem komme op med deres fortolkning deraf. Det gør de selvfølgelig med udgangspunkt i både kommunens retningslinjer og bygningsreglementet. Men som sagt er rigtig meget baseret på en case-to-case helhedsvurdering, og hvis ikke I beder jeres rådgiver om høje ambitioner, hvis ikke de kan mærke, I er med på at stille højt, så sigter de som oftest indenfor rammerne af det umiddelbart mulige. Og det er ikke altid der, de optimale løsninger findes.



Københavns murede bygninger helt fra 1800-tallet og til før 1960'erne, de gamle københavnerkarréer, er bygget forbavsende solide. De fuldmurede ydervægge er stort set alle som en opført konstruktionsmæssigt overdimensioneret, hvilket gør at de som udgangspunkt er i stand til at bære en ny og tungere tagkonstruktion. Dette giver jer en grundlæggende frihed til, sammen med jeres arkitekt og rådgivere, at arbejde kreativt med nye tagformer og moderne indre rummeligheder. Så længe jeres ideer selvfølgelig holder sig indenfor kommunens retningslinjer og bygningsreglementets krav.

Høje ambitioner er ikke nødvendigvis lig en høj pris. Mange gange kan de helt rigtige omkostningseffektive løsninger, som nævnt tidligere, findes ved at tænke tingene sammen. En dyr investering kan, hvis investeret i den rette løsning, vise sig at være den billigste og fornuftigste på sigt. Det kan jeres rådgiver hjælpe jer med at afklare.

At inddrage uudnyttede tagrum til tidssvarende moderne boliger kan være en til tider hård proces, med mange interessenter og svære fysiske og regulative begrænsninger. Så stil spørgsmål, når I bliver i tvivl og bed jeres rådgivere om at holde jer opdateret. Hellere for mange end for få. For jo mere I forstår, desto mere ro i maven er der. Og desto nemmere forløber hele processen. For alle parter.

Hvis I har handlet jeres tagrum bort, så håndterer jeres samarbejdspartner formentlig den helt store proces for jer. Men der kan og skal I også gerne stille krav. Krav til proces, funktioner, bæredygtighed, genanvendelse, energieffektivitet og byggeplads.

Tag omhyggeligt denne dialog og giv jeres ønsker tilkende, når I forhandler en aftale på plads. Det kan godt være at alt ikke kan lade sig gøre, men det er her I har muligheden.



GODE RÅD

KOM GODT FRA START

Gør jer jeres forberedelser.

Jo mere afklarede I er i jeres behov, ønsker og forventninger, desto mere præcist og tilfredsstillende kan jeres rådgivere forme jeres projekt.

SÆT DET RETTE HOLD

Omgiv jer med folk som deler jeres ambitioner.

Det gode samarbejde, forståelse, forventningsafstemning og tillid I bygger op fra starten er grundlaget for et succesfuldt projekt.

INDDRAG KOMMUNEN

Tag jer tid. Find de rette løsninger og gå tidligt i dialog med kommunen. Kommunen har, som del af de nye retningslinjer, åbnet op for et indledende dialogmøde, hvor forventningerne kan afstemmes. Udnyt det. Det kan være guld værd.

SIGT HØJT

Vil I langt og opnå det bedst mulige resultat, så sæt høje mål og store visioner og hav modet til at gå efter disse.

TÆNK I HELHEDER

Tænk vedligehold, vinduer, tag, altaner og energirenovering når I tænker tagboliger. Tænk hele vejen omkring jeres bygning og jeres unikke situation. Det kan betale sig.

BLIV VED

Vær omstillingsparate og konstruktive, og er der forhindringer, så find en vej udenom fremfor at give op. Det vil være det hele værd.





NYTTIGE LINKS

"RETNINGSLINJER FOR TAGBOLIGER"

UDGIVET AF KØBENHAVNS TEKNIK- OG MILJØFORVALTNING
https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1945

"TAGBOLIG – VEJLEDNING TIL BYGHERREN"

UDGIVET AF GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND
<http://gi.dk/Publikationer/Tagbolig-%20vejledning%20til%20byggherren.pdf>

"NYE LEJEMÅL GIVER EJENDOMMEN ET LØFT"

UDGIVET AF GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND
http://gi.dk/Publikationer/142525%20GI%20Nyhedsblad%201-2014_WEb.pdf

"SE HVAD DETTE LOFT BLEV TIL"

UDGIVET AF GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND
http://gi.dk/Publikationer/Nyhedsblad%204_2015.pdf

"ETABLERING AF TAGBOLIGER"

UDGIVET AF SBI, 5.10.2009
<http://sbi.dk/anvisninger/Pages/225-Etablering-af-tagboliger-1.aspx>

"TAGBOLIGER – BYGGETEKNIK"

UDGIVET AF SBI, 5.11.2009
<http://sbi.dk/anvisninger/Pages/226-Tagboliger-byggeteknik-1.aspx>



RÅDET FOR
GRØN OMSTILLING

Tak til alle der har bidraget
til denne publikation

Udgivet af: **RÅDET FOR GRØN OMSTILLING**
Støttet af: **GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND**

ISBN: 978-87-93630-18-5

Projektansvarlig & Layout:
Lars Køhler, Rådet for Grøn Omstilling
Fotos. Kredit er markeret på de enkelte billeder
Tryk. Toptryk Grafisk

Kompagnistræde 22, 3. sal
1208 København K
Tlf: 3315 0977
info@rgo.dk
www.rgo.dk