

Beregn værdien af ombygning af din bolig

Artikel ved [Mikael Hjorth](#) Tirsdag den 1. september 2009.

Det er ikke lige meget, hvor man begynder, hvis man vil forøge husets værdi.

Spørger man danskerne, hvilke forbedringer af boligen, der giver mest værdi for pengene, svarer de ifølge eksperterne ofte forkert. Det viser en rundspørge, som Capacent har lavet for Realkredit Danmark.

Boligejerne mener for eksempel, at en bolig fra 1950erne stiger mest i værdi, hvis man forsyner den med nyt tag og nye vinduer. Det er da også fornuftige og langsigtede forbedringer af boligen, men ifølge eksperterne fra Realkredit Danmark og Bolius - Boligejernes Videnscenter får man her og nu mere ud af at forsyne boligen med et tidssvarende køkken. Dette eksempel og mange andre er fra i dag tilgængelige på RDs nye hjemmeside www.klogem2.dk.

Her kan man også lave ret detaljerede beregninger af, hvad konkrete projekter vil koste, og hvor meget det så vil batte i forhold til ejendommens værdi under hensyntagen til beliggenheden i landet.

"Der er rigtigt mange danskere, der ønsker at gennemføre boligforbedringer. Det bekræfter undersøgelsen fra Capacent. I den forbindelse er det jo sundt fornuft at skele til værdien i et boligprojekt, før man beslutter sig for, om det er carporten, køkkenet eller vinduerne, der fortjener at blive udskiftet," siger administrerende direktør Carsten Nøddebo Rasmusen fra Realkredit Danmark.

Forbedringer hos hver anden

Knap hver anden dansk boligejer har planer om at gennemføre et boligprojekt i løbet af de kommende 12 måneder, konkluderer Capacent, men mange har åbenbart behov for et par gode råd om, hvor man skal begynde. Rådene kommer fra Realkredit Danmarks vurderingsfolk og fra Bolius.

De anbefaler for eksempel at foretage tilbygninger til det gamle hus fra 1950erne frem for etablering af nyt bad eller efterisolering. Nyt tag kommer også højt på listen, men det er ifølge eksperterne ikke så givtigt, som boligejerne selv mener.

Ejer man en bolig fra 1970erne, vil det oftest betale sig bedst at ombygge køkkenet til et alrum eller udnytte tagetagen til beboelse.

Mètre Carré Development.

Web site: www.metrecarre.dk

Mail: metrecarre@metrecarre.dk Tlf: +45 23250222

Soløsevej 51, 2820 Gentofte

Undgå de typiske fejl

I det hele taget ligger mange boligejere ifølge RD under for en række misforståelser: For det første og allervigtigst må man indse, at investeringen ikke kommer 100 procent hjem - det er stort set aldrig tilfældet.

Dernæst skal man indstille sig på, at visse forbedringer slet ikke giver pengene igen. Det er for eksempel almindelig vedligeholdelse som maling af væggene eller afhøvling af gulvene. Det giver ingen ekstra penge på slutsedlen - men det kan på den anden side være blandt de faktorer, der er medvirkende til at hive en salgsaftale i land, påpeger RDs vurderingsekspertes. Små forbedringer som nye døre har også sjældent betydning for boligens værdi.

Til gengæld kan man ligefrem forringe boligens værdi ved at indrette det nye køkken i en forvirring af stilarter og med dyre apparater, der hører hjemme i et restaurantkøkken - du får aldrig pengene hjem igen, lyder advarslen på www.klogem2.dk.

Realkredit Danmarks interesse i sagen er naturligt nok at tilbyde finansiering af ombygningerne.
