

Invester fornuftigt i din ombygning

130

Når du alligevel skal bygge om, kan det være en god idé at tænke på, hvad du kan få ud af din investering den dag, du skal sælge din bolig igen. En indretningsarkitekt og en ejendomsmægler giver gode råd.

Når du står over for at skulle bygge om, står du givetvis samtidig også over for en af de største investeringer i dit liv næst efter selve huskøbet. Og det er naturligvis vigtigt, at dine penge bliver investeret klogt. Så samtidig med, at det gælder om at opfylde egne behov, drømme og ønsker, er det en fordel, hvis de appellerer bredt. Også selvom du regner med at blive boende i så lang tid, at det umiddelbart ikke virker relevant at tænke på at sælge. For intet i livet er som bekendt statisk. Helt overordnet er det vigtigt, at tilbygningen og istandsættelsen af huset passer sammen i stilen – det skal fremstå som en helhed.

“Det første, en potentiel køber kigger på, er, om huset udefra fremtræder homogent og rent i stilen. Så en tilbygning, der ikke passer til huset i stil og arkitektur, trækker klart ned,” har ejendomsmægler Jesper Schultz fra Schultz Boliger erfaret. Så hvis drømmen er at sætte småsprossede vinduer i parcelhuset eller lægge glaseret tegl på taget, bør husejeren tænke på, om ikke der skal købes en anden hustype i stedet for. Med andre ord er det vigtigt at respektere byggestilen og husets arkitektur. Det betyder ikke, at en tilbygning nødvendigvis skal ligne det oprindelige hus, selvom det er en mulighed. Det kan være, at de nye kvadratmeter netop skal udskille sig men alligevel matche. Og her kan det anbefales at hyre en professionel

til at rådgive om proportioner, hvordan tilbygningen kommer til at hænge sammen med det øvrige hus, både set udefra og indefra, kvalitet af byggematerialer samt stil.

Med mindre man selv har håndværkerviden, er det også tilrådeligt at få professionelle håndværkere til at sætte huset i stand og bygge til, lyder rådet fra indretningsarkitekt Marieke Vadum fra Tegnestuen Abita.

“Når man skal sælge sit hus, er det vigtigt, at det er i god stand, og at der ikke er for mange “hjemmegjorte” løsninger og dårlig håndværk. At det er et hus, hvor køberen kan være sikker på at alle bygningsdele og taget er i orden, og at der ikke er nogen skjulte overraskelser. De fleste kan godt gennemskue, hvis det er et “sminket lig” – og selvom det er hyggeligt, er det ikke altid nok bare at tænde et par bloklys når huset skal sælges,” mener indretningsarkitekten, der har rådgivet husejere omkring indretning igennem ni år.

Når man skal foretage valg omkring materialer, kan det være en fordel at vælge nogle neutrale farver på de materialer, der kan være svære og dyre at udskifte, mener indretningsarkitekten Marieke Vadum og ejendomsmægler Jesper Schultz. Det er individuelt, hvilke farver og materialer, man vil have i for eksempel sit badeværelse eller køkken. Derfor er det vigtigt at overveje, om man ønsker en meget “nem og salgsbar” løs-



GODE RÅD FRA IND

Helt generelt kan det siges om huset med:

- To til fire rum, der kan bruges til hobbyrum m.m. Det er vigtigt, at rummene har gode funktioner, og indretningen skal komme så mange familier som muligt til gode.
- Et til to toiletter – gerne med bryggers.
- Et bryggers, med egen opbevaring af kaffe.
- Et køkken og en spiseplads.
- En stue/fælles opholdsrum.
- Hvis rummene placeres i et hus, der allerede har mange rum, kan det være en fordel at supplere hinanden med de nødvendige funktioner og rum. Det betyder, at man får mange “rum” og funktioner.

ud af din investering den dag,

de råd.

er, hvordan tilbygningen kommer
let øvrige hus, både set udefra og
materialer samt stil.

er håndværkerviden, er det også
e håndværkere til at sætte huset i
et fra indretningsarkitekt Marieke
a.

hus, er det vigtigt, at det er i god
mange "hjemmegjorte" løsninger
er et hus, hvor køberen kan være
le og taget er i orden, og at der ikke
er. De fleste kan godt gennemskue,
og selvom det er hyggeligt, er det
et par bloklys når huset skal sæl-
tekteksten, der har rådgivet husejere
n ni år.

alg omkring materialer, kan det
le neutrale farver på de materialer,
at udskifte, mener indretningsarki-
endomsrådgiver Jesper Schultz.
ver og materialer, man vil have i
e eller køkken. Derfor er det vigtig
en meget "nem og salgsbar" løs-



GODE RÅD FRA INDRETNINGSARKITEKTEN

Helt generelt kan det siges, at det er en god idé at indrette sit hus med:

- To til fire rum, der kan bruges som børneværelser, kontorer, hobbyrum m.m. Det er vigtigt, at rummene kan have flere funktioner, og indretningen kan være fleksibel og imødekomme så mange familiemedlemmer som muligt.
- Et til to toiletter – gerne med mulighed for bad i begge.
- Et bryggers, med egen indgang.
- Et køkken og en spise-stue eller et køkken-alrum.
- En stue/fælles opholdsrum.
- Hvis rummene placeres optimalt i forhold til hinanden, kan de supplere hinanden og ændre funktion alt efter familiens behov. Det betyder, at der selv i små huse kan være plads til mange "rum" og funktioner.





ning eller en løsning, som er valgt ud fra egen smag og egne behov. Men det er altid et godt råd at indrette rummet i en stil og farveholdning, som man selv tror på, at man bliver glad for i rigtig mange år ud i fremtiden, og ikke kun følger moden i en given periode. Det er trods alt rimelig nemt at udskifte diverse accessories, som håndklæder, viskestykker, små hylder, knager med mere.

Men selvom huset bliver sat pænt og ordentligt i stand, er det ikke ensbetydende med, at hele investeringen kommer 100 % igen.

“Medmindre, at huset er meget liebhaverbetonet, kan det ikke betale sig at investere for mange penge i hverken køkken eller bad. Folk vil ikke betale ekstra for dyre elementer, blandingsbatterier eller brusere med massagedyser. Pengene kommer for eksempel heller ikke igen, hvis boligejere bruger store beløb på at istandsætte en lavloftet kælder. Og jeg vil heller ikke råde nogen til at udskifte taget, med mindre det virkelig trænger, for her kommer pengene heller ikke hjem. Køber forventer, at der er tag på huset og vil gerne selv bestemme, hvilket tag der lægges på, og om der for eksempel skal yderligere isolering. Så hellere sælge med et afslag i prisen,” siger Jesper Uldall Schultz.

Men når det er sagt, kan en udskiftning af et tag, der trænger til det, være en god anledning til at indtænke rum med åbent til kip og ovenlys eller rytterlys – og bedre isolering.

LYS, LUFT OG FLEKSIBILITET

Det kan næppe komme bag på nogen med interesse i boligindretning, at danskerne er vilde med lys og luft, og at det derfor er en god idé at bringe mere af det ind i huset, når det skal bygges om eller renoveres. Store vinduespartier eller ovenlysvinduer er næsten altid en god investering. Boligejere bør dog være opmærksomme på, at hvis der er meget glas mod syd og vest, kan det gå hen og blive meget varmt indendørs. Vinduer mod nord er derfor værd at tage med i overvejelserne.

Store, åbne rum er også et hit i disse tider, og derfor er det ofte en god idé at slå flere rum sammen. En lille investering, der kommer godt igen. Inden man vælger at indrette store, åbne områder i huset, er det dog vigtigt at gøre sig nogle overvejelser.

“Mange vil gerne have åben plan i huset, hvilket ofte også er en god idé. Samtidig vil jeg dog anbefale husejere at tænke langsigtet. Hvis de for eksempel ønsker sig et kæmpe opholdsrum med ét langt vinduesbånd, kan det være en god idé at lave et enkelt ophold eller to i vinduesbåndet, så det senere hen er muligt at dele rummet op,” forklarer indretningsarkitekten. Det kan for eksempel tænkes, at man selv får flere børn end forventet, eller at de fremtidige købere har mange børn og ønsker at snuppe en bid af opholdsrummet til børneværelse. Det giver også mulighed for at dele køkken-alrummet op i køkken og spisestue, hvilket ifølge fremtidsforskere vil blive tendensen i fremtiden – og også opleves i marken’.



“Køkken-alrummet er li
mange nybyggede huse
stedet et køkken og en
er blevet trætte af at se
Jesper Schultz, der har
Københavnsområdet.

Hvis man skal følge
ske til en bolig, skal bør
Omkring 12 kvadratmet
der meldingen fra ejend

Der er også tendens
relser. Gerne med både
Fadbur, bryggers og et
arbejdsplads er også op
høj kurs nu om dage. D
direkte udgang til haver
værelser og soveværelse
også har et vindue, som
varmt, vil en åben dør g
andre dyr. Det kan også
adgang.

Hvis huset skal være
også tilrådeligt at invest
skellige terrasser, så det
aften. Derudover står m
dagsorden, og derfor er



LITET

på nogen med interesse i boligind-
e med lys og luft, og at det derfor
e af det ind i huset, når det skal
Store vinduespartier eller ovenlys-
god investering. Boligejere bør dog
hvis der er meget glas mod syd og
e meget varmt indendørs. Vinduer
tage med i overvejelserne.
et hit i disse tider, og derfor er det
um sammen. En lille investering,
en man vælger at indrette store,
et dog vigtigt at gøre sig nogle

ben plan i huset, hvilket ofte også
eg dog anbefale husejere at tænke
mpel ønsker sig et kæmpe opholds-
ånd, kan det være en god idé at lave
nduesbåndet, så det senere hen er
forklarer indretningsarkitekten.
es, at man selv får flere børn end
dige købere har mange børn og øn-
holdsrummet til børneværelse. Det
dele køkken-alrummet op i køkken
fremtidsforskere vil blive tendensen
ves' i marken'.

“Køkken-alrummet er lidt på retur til fordel for spisestuen, og mange nybyggede huse har ikke længere køkken-alrum men i stedet et køkken og en spisestue ligesom før i tiden. For folk er blevet trætte af at se på opvasken, mens de spiser,” erfarer Jesper Schultz, der har 15 års erfaring som ejendomsmægler i Københavnsområdet.

Hvis man skal følge hovedparten af moderne familiers ønske til en bolig, skal børnene have god plads at boltre sig på. Omkring 12 kvadratmeter eller mere er ganske almindeligt, lyder meldingen fra ejendomsmægleren.

Der er også tendens til, at familier ønsker sig store badeværelser. Gerne med både badekar og bruser – og varme i gulvet. Fadebur, bryggers og et værelse til at indrette sig en hjemme-arbejdsplads er også oppe i tiden. Ligesom udearealerne er i høj kurs nu om dage. Derfor kan det være en god idé at have direkte udgang til haven fra flere rum. For eksempel børneværelser og soveværelset. Det er dog en fordel, hvis rummet også har et vindue, som kan åbnes. For de nætter, hvor det er varmt, vil en åben dør give adgang for ræve, katte, mus eller andre dyr. Det kan også føles utrygt, at indbrudstyre har nem adgang.

Hvis huset skal være attraktivt på den lange bane, er det også tilrådeligt at investere i terrasse-arealet. Gerne flere forskellige terrasser, så det er muligt at slikke sol fra morgen til aften. Derudover står miljøhensyn ofte højt på huskøberes dagsorden, og derfor er huse med energimærkning eftertrag-

tede – og samtidig en god investering for husejeren selv.

“Folk går op i, at det hus, de køber, er velisoleret. Samtidig kan husejere hurtigt tjene de penge hjem, som de investerer i for eksempel at udskifte det gamle oliefyr til naturgas, isolere i loftet eller foretage en hulmursisolering. Og så bliver huset samtidig også mere værd og nemmere at sælge,” fortæller ejendomsmægleren.

Derimod er det ejendomsmæglerens erfaring, at store investeringer for at gøre sit hus intelligent ikke kan betale sig. Det er folk ikke indstillede på at betale for. Det er også meget få mennesker, der er vilde med swimmingpool og sauna. Mange ser poolen som en udgift, og saunaen bliver ofte kun brugt til opbevaring. Havestuer hitter heller ikke længere hos mange købere – mange synes, at de skæmmer huset og blokerer for dagslyset.

Men uanset hvad der er oppe i tiden eller ej, vælger nogle at indrette dele af huset efter deres særlige behov. Og her gælder det om at tænke over, hvordan indretningen løses, så den nemt kan ændres i fremtiden.

“Hvis en familie for eksempel ønsker at blænde nogle vinduer og døre i huset – måske for at indrette en hjemmebio-graf – bør de sørge for at gøre det på en måde, så de nemt kan genetableres,” lyder rådet fra Marike Vadum.

Så helt generelt gælder, at jo mere fleksibelt huset er, desto bedre både for husejerne selv, da huset kan ændre sig hen ad vejen, alt efter deres behov – samtidig med, at det bliver mere salgbart.

plads og gerne i skuffer eller
til barbering, makeup m.m.
et badeværelse skal indeholde.
et efter badet. Er der plads til at

end én måde at placere sen-
indbyggede skabe bliver en
som stikker ud som en klods.
ingen, så der bliver mere væg-
re end én væg, så der kommer

er kan møbleres på en god
anglinjer, udsigt og dagslys.
lille bord, som kan flyttes rundt
mere at komme til sofaen, og
praktisk, da det også kan fun-
gebord til børnene.

GENERELT

- Alt i huset bør have en fast plads, så det kan ryddes væk.
- Indret så fleksibelt som muligt, så møblerne kan have flere funktioner, og de nemt kan flyttes, så der kan opnås mere gulvplads.
- Brug pladsen – også i højden. Det kan være en god investering med snedkerudførte skabe.

BØRNEFAMILIER

- Fylder stolene for meget i stuen, så erstat dem med en stak siddepuder. Børnene kan alligevel bedst lide at sidde på gulvet.
- Undgå at stuen kommer til at ligne et børneværelse. Det er vigtigt, at der stadig er plads til de voksnes yndlingsting.
- Vælg opbevaringsløsninger så legetøjet hurtigt kan gemmes væk, når børnene er lagt i seng. Reserver for eksempel et af de nederste reolrum til den lilles yndlingslegetøj og bøger.
- Vælg møbler med praktisk overflade, der kan rengøres. For eksempel aftageligt betræk på sofa o.lign.
- Vælg opbevaringsløsninger med låg. Så virker plasticlegetøjet ikke så dominerende, og der kommer mindre støv i.
- Det skal være nemt for børnene at rydde op. De skal vide, hvor hver ting har sin plads.
- Deler flere børn værelse, er det en god ide, at man har sine private "hjørner", hylder eller lign.

- Man kan også dele børneværelset op i zoner, eksempelvis en legezone, sove- eller lektiezone.
- Det er vigtigt at have god gulvplads mindst ét sted i huset, hvor der er plads til leg og til at rode legetøjet ud på gulvet og bygge togbaner, puslespil m.m.
- Lad hvert barn have sin egen knage og eventuelt reolplads i entreen/garderoben.
- Brug skohylder eller skabe, så gulvet ikke bliver overfyldt med sko.
- Lad eventuelt familiens sutsko have en fast plads i en kurv eller metalspand, så man ikke skal lede efter dem hver gang.

Kilde: Tegnestuen Abita – www.abita.dk