

Indholdsfortegnelse

1. **Introduktion og overordnet budget**
2. Stueetagen | Plantegning og plan for renovering
3. 1. sal | Plantegning og plan for renovering
4. Udvendigt | Plan for renovering

Centralt byhus i Herning med 2 lejemål og god have

Ejendommen




- Ejendommen består af en kælder, stue og 1. sal – samt en god fælles have
- Stuen og 1. sal er to helt separate lejemål med egen indgang og egen entré
- Kælderen er til opbevaring, samt vaskeri
- Der er desuden et baghus, der forsøges udnyttet til beboelse – dette er dog et fremtidigt projekt


 **Plantegninger og renoveringen er udpecificeret på de næste sider**

Kommentarer til budgettet

- Vi vil selv udføre en større del af arbejdet, idet vi har erfaring fra flere større istandsættelser og har værktøj der matcher de professionelle sortiment – Jesper Holm Bitzer arbejder desuden professionelt hos en større ejendomsudvikler
- Den største post i budgettet er brandsikringen, hvor vi afventer, hvilke krav Herning Kommune stiller - vor rådgivers bud på omkostningen er 200.000 kr.
- Inden overtagelse, udbedrer sælger som en del af købesummen, punkterne omkring taget i tilstandsrapporten - herved antages vi at spare 20.000-25.000 kr.

Overordnet budget for renoveringen

 Stueetagen:	Beløb afsat:	Kommentar
Nyt køkken + fransk dør ind til spisestue:	40.000	Sættes op af os selv
Nye laminatgulve i værelser og køkken:	15.000	Udføres af os selv
Elektriker ifb. med nye brandlofter:	10.000	Udføres af professionel
Ny vinyl på badeværelset:	8.000	Udføres af professionel
Maling af vægge og filtning af brandlofter:	7.000	Udføres af os selv
Stueetagen i alt:	80.000	Total

 1. sal:	Beløb afsat:	Kommentar
Nyt køkken og bryggers med vaskesøjle:	33.000	Udføres af os selv
VVS og elektriker ifb. med nyt køkken:	15.000	Udføres af professionel
Ny vinyl i gang/køkken og tæppe i værelser:	15.000	Udføres af professionel + os selv
Ny vinyl på badeværelset + nyt badmøbel:	7.000	Udføres af professionel + os selv
Maling af vægge og lofter:	5.000	Udføres af os selv
1. sal i alt:	75.000	Total

 Udvendigt:	Beløb afsat:	Kommentar
Hulmursisolering + isolering af rør:	13.100	Forventes at give 3.100 i årlig varmebesparelse jf. rapport

Brandsikring udført af håndværker:	200.000	200.000 er bedste bud fra vor rådgiver
Buffer på hele projektet	30.000	Uforudsete udgifter
I alt	398.100	Total inkl. alt (80.000 + 75.000 + 13.100 + 30.000 + 200.000)

Indholdsfortegnelse

1. Introduktion og overordnet budget
- 2. Stueetagen | Plantegning og plan for renovering**
3. 1. sal | Plantegning og plan for renovering
4. Udvendigt | Plan for renovering

Værelse



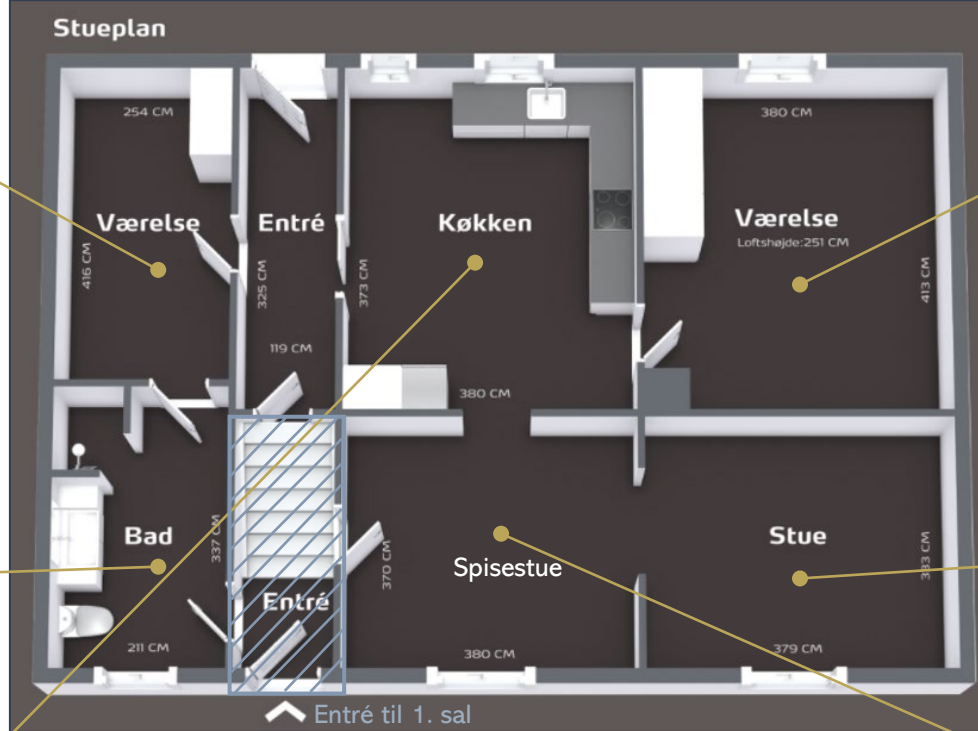
Badeværelse



Køkken



Plantegning - stueetagen



Beskrivelse af stueetagen

Nuværende udseende og plantegning:

- Stueetagen består af 4 værelser + køkken, bad og separat entré (der deles ikke noget med 1. sal)
- Som i meget nybyggeri, er køkkenet i direkte forbindelse med spisestuen
- Værelser, køkken, bad og entré har alle en god størrelse og loftshøjde som i moderne nybyggeri
- Der er godt lysindfald og generelt er boligen meget indbydende - med charmen fra en ældre ejendom
- Stuen har direkte udgang til haven, samt adgang til kælderens, hvor der er vaskeri og opbevaring
- Der ændres ikke på plantegningen for stuen – men der udføres brandsikring og modernisering

På de næste sider beskrives planer for stueetagen

Værelse



Opholdsstue



Spisestue



Værelse



Plan for værelse / entré

- Værelset brandsikres til 1. sal, hvorved der kommer moderne hvidmalede gipslofter
- Der lægges nyt lyst klik-gulv i laminat af bedre kvalitet, for at give et mere eksklusivt udseende

Plan for værelse

- Værelset brandsikres til 1. sal, hvorved der kommer moderne hvidmalede gipslofter
- Der lægges nyt lyst klik-gulv i laminat af bedre kvalitet, for at give et mere eksklusivt udseende

Værelse



Badeværelse



Plan for badeværelset

- Badeværelset brandsikres til 1. sal, hvorved der kommer moderne hvidmalede gipslofter
- Der lægges ny vinyl på gulve og i brusekabine, for at give badeværelset et mere nutidigt udseende
- Badeværelsesmøblet friskes op og får nye moderne greb

Plan for opholdsstuen

- Opholdsstuen brandsikres til 1. sal, hvorved der kommer moderne hvidmalede gipslofter
- Gulvet er et charmerende hvidolieret plankegulv og bibeholdes

Opholdsstue



Køkken



Plan for køkkenet

- Køkkenet brandsikres til 1. sal, hvorved der kommer moderne hvidmalede gipslofter
- Der sættes et nyt tidsløst IKEA køkken ind
- Køkkenet får integreret opvasker, køle/fryseskab og mikroovn
- Der lægges nyt lyst klik-gulv i laminat af bedre kvalitet
- Der installeres lysskinner/spots i loftet

Køkkenet er udspecificeret på næste side

Plan for spisestuen

- Spisestuen brandsikres til 1. sal, hvorved der kommer moderne hvidmalede gipslofter
- Der sættes en dobbelt fransk dør i ind til køkkenet, for at give en herskabelig stemning og skabe et moderne køkken-alrum, som efterspørges af mange potentielle lejere
- Gulvet er et charmerende hvidolieret plankegulv og bibeholdes

Spisestue





Køkken



Beskrivelse af nyt køkken

- Køkkenet omdannes til en **moderne indretning med kogesø** med plads til 2 barstole (*bordpladen på øen bliver bredere end vist på illustrationen*) – denne indretning gør køkkenet til et naturligt samlingssted og er efterspurgt blandt mange yngre lejere
- Døren ind til spisestuen åbnes op med en dobbelt fransk dør med glas, hvorved der skabes et moderne **køkken-almrum**
- Opvasker, køle/fryseskab og mikroovn **integreres** for et mere stilrent udseende
- Der lægges nyt lyst klik gulv i laminat af bedre kvalitet, og som passer til bordpladen og husets charme – og samtidig giver et flot udseende
- Der installeres lysskinner/spots i loftet som belysning, for at sikre køkkenet fremtræder bedst muligt

Beskrivelse af stueetagen

Materialevalg:

- Køkkenet købes i IKEA
- Der sigtes efter en prisvenlig model, men med mere kvalitet, end det typisk ses i udlejningsejendomme
- Eksempelvis vil underskabene være skuffeskabe og vasken, armaturet og emhætten være af bedre kvalitet og design
- Der vælges hvide folierede/lakerede fronter og aflange stålgreb
- Bordpladen vælges i laminat med træstruktur, der matcher gulvet for at give varme til rummet og sammenspil mellem materialerne

Indholdsfortegnelse

1. Introduktion og overordnet budget
2. Stueetagen | Plantegning og plan for renovering
3. **1. sal | Plantegning og plan for renovering**
4. Udvendigt | Plan for renovering

1. sal

Plantegning og nuværende udseende

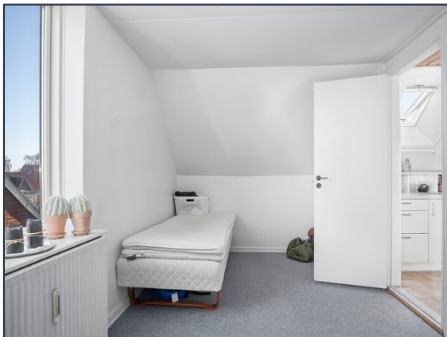
Badeværelse



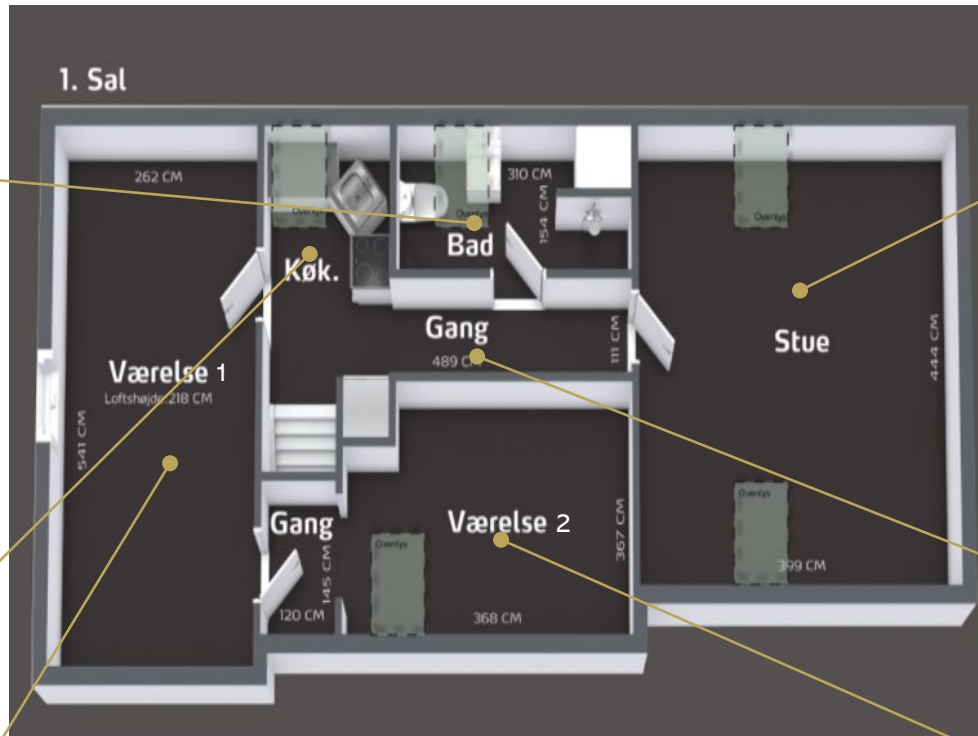
Køkken / nyt bryggers



Værelse 1



Plantegning – 1. sal



Opholdsstue



Fordelingsgang / bryggers



Beskrivelse af 1. sal

Nuværende udseende og plantegning

- 1. sal består af 3 værelser, køkken, bad og en fordelingsgang
- Værelserne er gode i størrelsen og med fin loftshøjde, til trods for skråvæggene
- Badeværelset er med sine 6 m² og separate brusekabine fint i størrelsen, men køkkenet er meget lille
- Der er indgang nede fra stueetagen, hvor 1. salen har helt egen indgang med en entré i fin størrelse (se plantegning af stuen for at se entréen til 1. sal)
- Plantegningen kan optimeres og på næste side vises de planlagte ændringer i arealerne

På de næste sider beskrives ændringer i plantegningen for 1. sal

Værelse 2



1. sal

Plantegning med planlagte ændringer

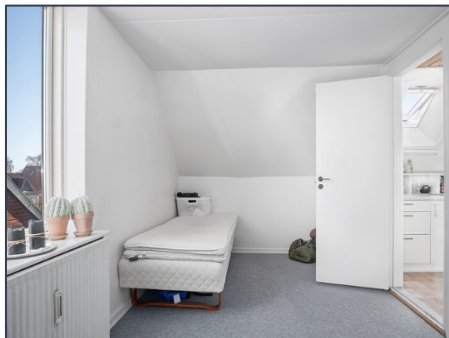
Badeværelse



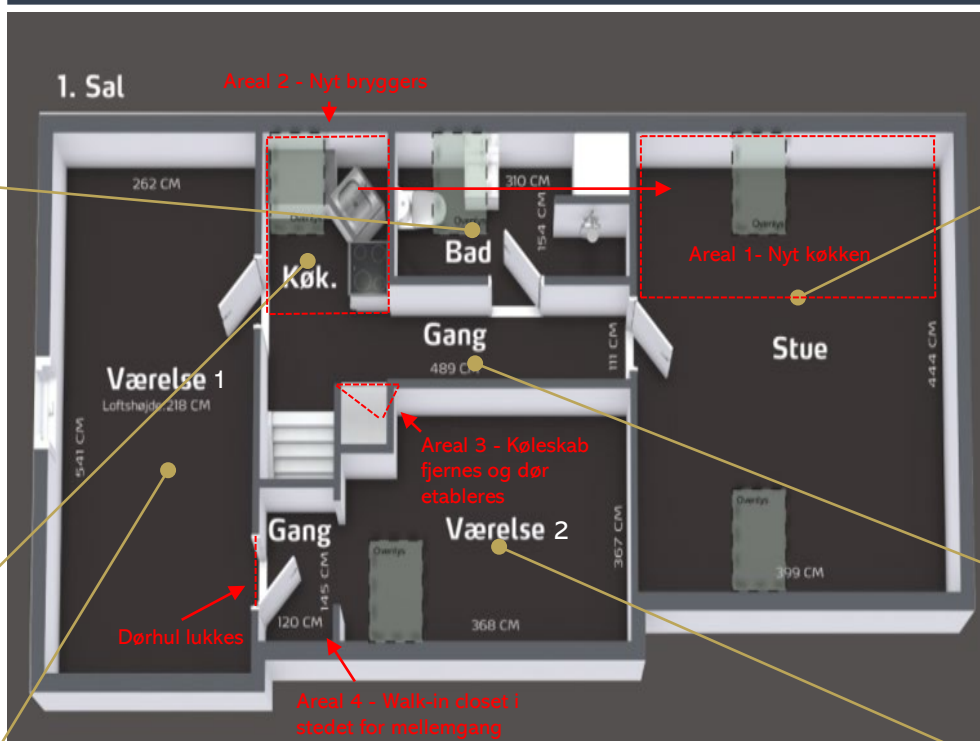
Køkken / nyt bryggers



Værelse 1



Plantegning – 1. sal



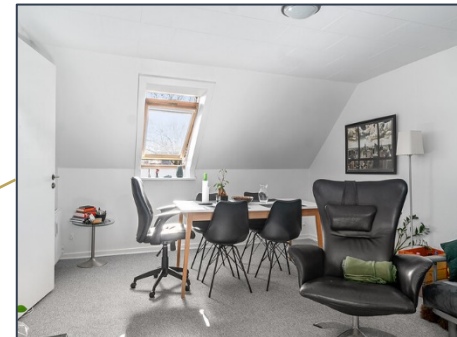
Beskrivelse af 1. sal

Ny plantegning:

- Køkkenet er meget lille og flyttes ind i opholdsstuen, hvorved der kan skabes et moderne køkken-almrum (se **areal 1**)
- Herved kan installationerne til det nuværende køkken udnyttes til at installere vaskemaskine + tørretumbler, hvorved der skabes et bryggers eksklusivt for beboerne på 1. sal (se **areal 2**)
- Det giver ligeledes mulighed for at flytte det nuværende køleskab (se **areal 3**), hvorved der etableres indgang til **værelse 2** fra fordelingsgangen – på den måde kan boligen eventuelt deles af 2 personer
- Således kræves der ikke længere gennemgang fra **værelse 1**, for at komme ind i **værelse 2** - og der kan etableres et walk-in closet i den gamle mellemgang (se **areal 4**)

På de næste side vises ændringerne i detaljer for 1. sal

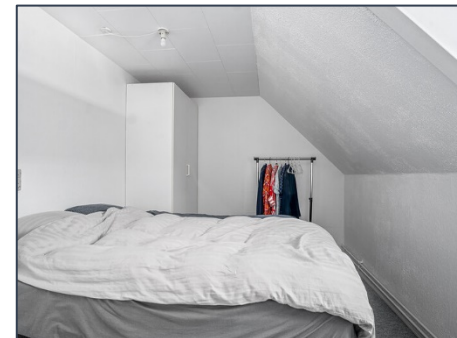
Opholdsstue



Fordelingsgang / bryggers

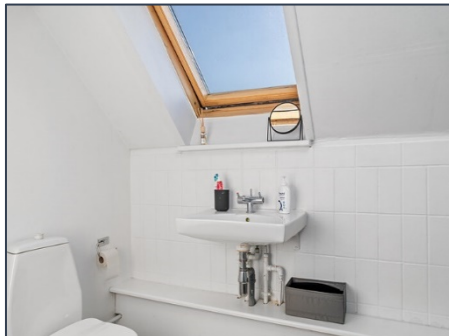


Værelse 2



Detaljeret renoveringsplan

Badeværelse



Plan for badeværelset

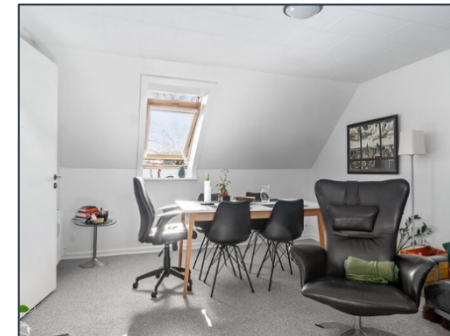
- Badeværelset friskes op med ny vinyl på gulv og i brusekabine
- Der installeres et badmøbel til at dække for rørforinger og give badeværelset et mere stilrent udseende

Plan for opholdsstue / nyt køkken

- Køkkenet flyttes ind i opholdsstuen
- Herved er der plads til et køkken i god størrelse med integreret opvasker og køle/fryseskab samt induktionskogeplade
- Der dannes et moderne køkken-alrum, som efterspørges i den yngre målgruppe
- Der lægges vinyl i køkkenet og tæppefliser i det resterende, for at give trinlydsdæmpning og komfort

Køkkenet er udspecificeret på næste side

Opholdsstue



Køkken / nyt bryggers



Plan for køkken / nyt bryggers

- Køkkenet flyttes ind i den nuværende opholdsstue
- De nuværende installationer udnyttes til at installere vaskemaskine + tørretumbler, hvorved 1. sal får eget bryggers – maskinerne vil blive skjult bedst muligt
- Der sættes hvide gipslofter op og installeres lysskinner/spots, for at give en flot belysning af arealerne

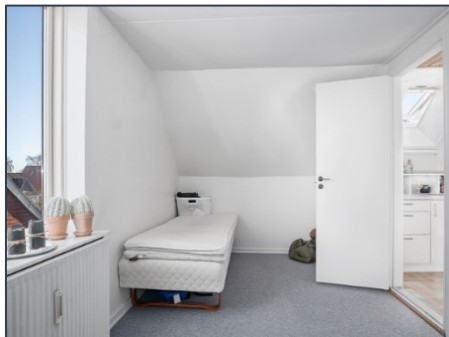
Plan for fordelingsgang / bryggers

- Der etableres en dør ind til værelse 2, hvor køleskabet står i dag – herved er der ikke længere gennemgang fra værelse 1 til værelse 2
- Der lægges nyt tæppe på arealet, for at lave en sammenhæng mellem alle rummene og give trinlydsdæmpning ned til stueetagen
- Der sættes hvide gipslofter op med lysskinner/spots, for give gangen et mere moderne og stilrent look

Fordelingsgang / nyt bryggers



Værelse 1



Plan for værelse 1

- Der lægges nyt slidstærk tæppe på – det vil være af en kraftig kvalitet for at både give komfort, samt trinlydsdæmpning ned til stueetagen
- Tæppet vil bestå af tæppefliser, hvorved det er nemt at rense/skifte dele af tæppet

Plan for værelse 2

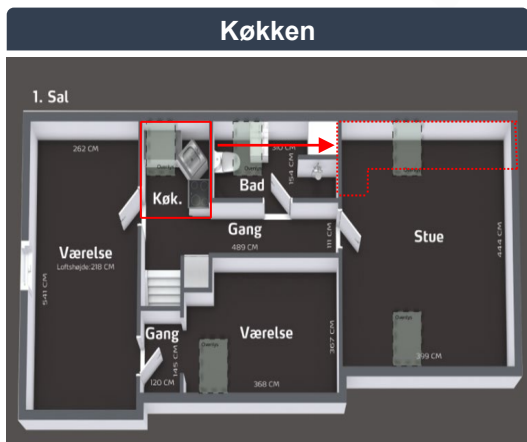
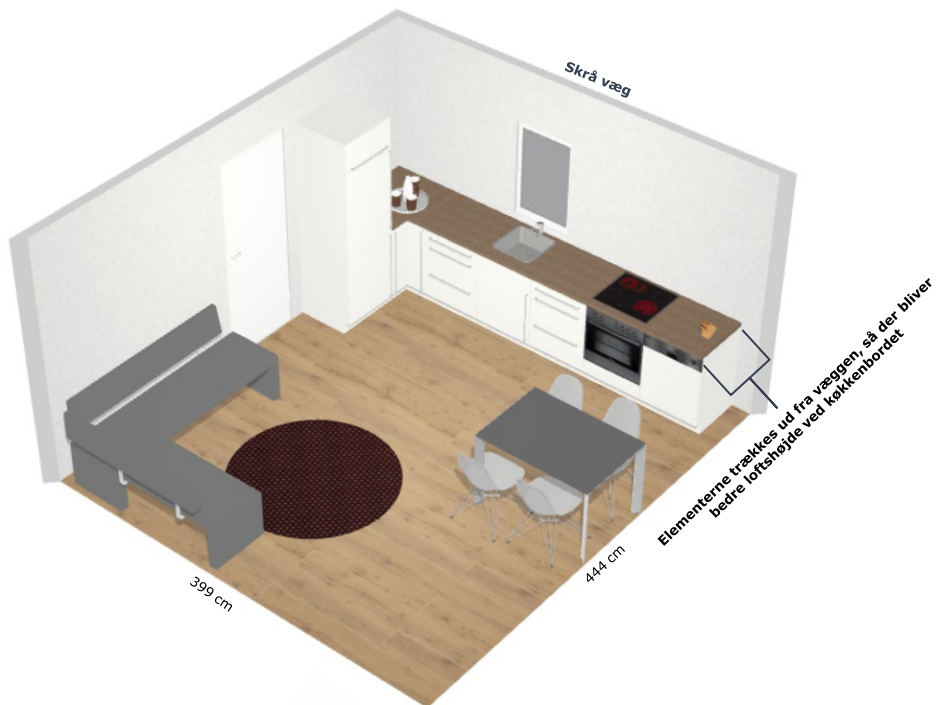
- Der etableres ny indgang, hvor køleskabet står i dag og døren ind til værelse 1 blændes af
- Herved skabes et værelse med selvstændig indgang fra fordelingsgangen, og den gamle mellemgang til værelse 1 omdannes til walk-in closet på ca. 1,8 m²
- Dette gør samtidig beboelsen delevenlig

Værelse 2



1. sal

Nyt køkken



Overordnet design

- Køkkenet omdannes til at være langt mere brugbart og have al **moderne komfort**, såsom integreret opvasker, køle/fryseskab og induktionskogeplade
- Der lægges vinyl i køkkenet og tæppefliser i det resterende område (*dette kunne dog ikke illustreres på tegningen*)
- Herved skabes et **køkken-alrum** med plads til både spisebord og sofa + TV - det gør ligeledes, at boligen vil kunne deles af 2 personer
- Køkkenelementerne trækkes lidt ud fra væggen, så der er god loftshøjde ved bordpladen

Materialer

- Køkkenet købes i IKEA
- Der sigtes efter en prisvenlig model, men som i stueetagen sigtes efter mere kvalitet, end det typisk ses i udlejningsejendomme
- Eksempelvis vil alle underskabe være skuffeskabe og vasken og armaturet være af bedre kvalitet og design
- Der vælges hvide folierede/lakerede fronter og aflange stålgrøb
- Bordpladen vælges i laminat med træstruktur, der giver noget varme til rummet

Indholdsfortegnelse

1. Introduktion og overordnet budget
 2. Stueetagen | Plantegning og plan for renovering
 3. 1. sal | Plantegning og plan for renovering
 - 4. Udvendigt | Plan for renovering**
-

Murværk og fuger

- Det vil forsøges at udjævne misfarvningen over f.eks hoveddøren, for at give murværket et mere ensartet look



Huset udvendigt

Haven og flisearealerne

- Haven og flisearealerne står pænt og vil blive frisket op og højtryksrenset, så det fremstår flot

Sokler / trapper / lyskasser

- Mindre revner og afskalninger i soklen og lyskasserne udbedres og males i en knækket hvid farve, så det matcher murværket og taget i farvetonen
- Trappetrinnene får nye klinker, da de nuværende trænger til udskiftning
- Disse opgaver udsættes til efter indflytning grundet årstiden for husets overtagelse og er derfor ikke indregnet i nuværende budget



Vinduer

- Vinduerne er forholdsvis nye og står pænt, men vil blive vasket og få nye tætningslister, for at sikre mindst mulig varmetab
- Vinduerne ned til kælderens har anmærkninger om porøse fuger og nedbrydninger – dette udbedres med nye fuger og reparation og maling af vinduerne

Taget

- Anmærkningerne omkring taget i tilstandsrapporten udbedres af sælger inden overtagelse, hvorved taget ikke kræver yderligere arbejde – dette sparer os for 20.000-25.000 kr.
- Tagrenderne har anmærkning for at have utætheder – disse utætheder loddet/lappes

Beskrivelse af huset udvendigt

Udvendigt er huset generelt pænt, men trænger til mindre reparationer

- Husets murværk er vandskuret, og soklen malet hvid – men soklen trænger til maling og vandskuringen vil forsøges at gøres mere ensartet, så huset fremstår pænt og velholdt
- Husets udvendige udtryk er pænt og kombinationen af de grålige vandskurede mure og det sorte tag står godt sammen, derfor bibeholdes det nuværende udtrykket
- Haven er tilpas stor og er meget vedlighedsvenlig, så med en opridsning står den klar til brug og vil være meget indbydende, samt en sjældenhed så centralt i Herning
- Der er et godt fliseareal i bunden af haven, som har solen fra syd-vest, hvor vi vil sikre en god og hyggelig terrasse, så lejerne får mest mulig værdi af haven
- Haven er stor nok til, at begge lejermål vil kunne benytte den samtidig og have god plads

Baghuset

- Der søges om mulighed for at udnytte baghuset til beboelse, og der foretages ikke noget, inden en afklaring foreligger
- Baghuset vil blive holdt soigneret og stå så pænt som muligt

An aerial photograph of a city, likely Oslo, Norway, showing a dense urban landscape with a mix of residential and commercial buildings. A major highway, the E6, runs through the center of the image, curving from the bottom left towards the top right. The city is characterized by its red-tiled roofs and green spaces. The text "Tak for din tid!" is overlaid in the center of the image, flanked by two horizontal yellow lines.

Tak for din tid!