

Har i detta dokument försökt berätta vad jag hade velat ha reda på om det var jag som skulle köpa fastigheten. Har ni fler frågor hör av er, så ska jag försöka svara.

Någon besiktnings rapport finns inte.

Taket

Taket är i bra skick, takpappen bytt 2016 enligt uppgift från förra ägaren.

Det började bli lite mossor i ena hörnet ut mot parkeringen på grund av en björk som tidigare skuggade taket där. Vi sopade bort mossan och behandlade hela taket i förbyggande syfte. Vi använde medel avsett för papptak som motverkar mossor. Björken som orsakade mossan har vi sågat ned och eldat upp.

Det fanns tecken på vinden att det läckt vatten vid plåtningen kring skorstenen. Mätte inga förhöjda fukthalter i undertaket på vinden. För säkerhets skull har vi tätat om runt plåtningen vid skorstenen.

Fönster

Alla gamla fönster ommålade och är i bra skick med tanke på ålder. I en av smårutorna på fönstret på framsidan är sprucken.

De vita fönsterna och altandörren nya (2022). Fönstret i gäststugan nytt (2025).

Vatten

Borrade brunn. Vet inte hur djup brunnen är. Finns inte med i registret för borrade brunnar. Vi har inte haft några tecken på att det skulle vara några problem med vattentillgången. Vattenanalys gjord 2023 med tjänligt resultat med anmärkning. Går att dricka utan filter, men smakar järn.

Därför har vi filter. Filter i tre steg:

- 1: Partikelfilter 100 mikron
- 2: Filter mot järn och mangan
- 3: aktivt kol mot klor

Vi byter filter 2 gånger om året.

Det finns även en grävd brunn som brukar bli torr på sommaren. Vattenledningen till den borrade brunnen går igenom den grävda brunnen.

Enskilt avlopp

Godkänt av kommunen runt 1999 enligt förra ägaren.

3-kammarbrunn med infiltration. Inga kända problem med avloppet. Trekammarbrunnen består av tre separata kraftiga plastbehållare med separata lock. Vet inte hur mycket varje behållare rymmer, gissar på runt en m3. Infiltration har två fördelningsledningar vars avluftningar kommer upp i gräsmattan. Mycket gediget arbete om man jämför med andra konstruktioner jag sett.

Skorstenen

Skorstenen, den öppna spisen och gjutjärnsspisen är godkända 2023.

Där blev två anmärkningar:

- Glidskydd för markstege saknas.
- Takstege saknades på yttertak.

Muntliga rekommendationer från besiktningsmannen på plats. För att underlätta sotning av skorstenspipan till gjutjärnsspisen fylla pipan med sand. upp till anslutningspunkten från gjutjärnsspisen. Längst upp lägga 5 – 10 cm murbruk för att få en bra yta att sota mot. Montera värmeskydd mot skåpet till höger om gjutjärnsspisen.

Den öppna spisen eldar vi i hela tiden.

Gjutjärnsspisen har vi inte eldat i än.

Kända fel

Inga direkta fel vad jag kommer på.

Värt att veta

När det är minus 10 - 15 grader kallt klarar bara värmepumpen hålla runt 16 grader i huset. Men eldar man i den öppna spisen samtidigt är det inga problem. Ibland ställde vi ett element borta vid altandörren. Vi funderade på att montera ett element där permanent.

Vattensystemet är inte byggt för att klara minusgrader. Det innebär att huset måste hållas uppvärmt året om.

Köksfläkten mynnar på vinden, Borde dras ut genom taket. Ligger på att göra listan.

Badrummet har inget tätskikt under kaklen. Därav duschkabinen.

Elmatningen till förrådet ligger tillfälligt i en kabel som utgår från ett trefasuttag på huset. Permanent inkoppling ligger på att göra listan.

Vedförrådet ingår inte och kommer att demonteras.

Vissa möbler och inventarier kan efter överenskommelse lämnas kvar.

I köket är där förvaring i spark-lådorna under spishällen och till vänster om gjutjärnsspisen.

Får varje år plocka bort flera getingbon runt om byggnaderna. De tycker om att bygga under takskäggen. Inga problem att krossa dem om de inte är över 5 cm.

Det saknas

Renoveringar och ombyggnad vi gjort

2021

- Luft/luft värmepump monteras. Värmepumpen kan övervakas och styras via wifi.

Alla gamla elementemonteras.

- Allt rivs invändigt, endast tak och ytterväggar kvar. (Badrummet rörs inte).



- Grunden grävs ur. Ny singel i botten med åldersbeständig plats.

- Några meter syll längs väggen mot badrummet byts ut. Gjort av byggfirma.

Den skadade syllen var orsakad av fukt som trängt ned i syllen från en dusch som inte hade fuktspärr. Duschen rivs och ersätts med duschkabin.

- Nytt golvbjälklag med ny tjockare isolering. Gjort av byggfirma.



- Vi grävde bort jorden längs husgrunden och ersatte den med tvättad singel för att förbättra dräneringen. Delvis ej gjort på norra sidan av huset.
- Vi försöker leda allt regnvatten från taket bort från husgrunden. Tidigare rann detta in direkt på husgrunden vilket gjorde att massor av fukt trängde in under huset.

2021 – 2022

- Nytt trägolv monteras. Innerväggar monteras. Nytt (begagnat) kök monteras.



2022

- Ett trädäck på cirka 24 m2 byggs.
- Altandörr (isolerglas) monteras ut mot trädäcket.
- Nytt större fönster (isolerglas) monteras för ökat ljusinsläpp mot köksbordet.
- Hela huset målas. Inklusive fönster.

2023

- Isolrat förråd byggs, 14,7 m2. Byggt med luftspalter där det ska finnas. Metallnät för att stoppa gnagare och getingar. Väggarna, golv och tak har Bison vindskydd och ångbroms, inte åldersbeständig plats. Tycker att hus ska kunna andas.
- Elförbrukning för att hålla minst 11 grader i förråd så här långt 2026 ligger på 615 kWh.

2024

- Isolerat pumphus byggs. Där monteras befintlig pumpautomat, ny varmvattenberedare och ny filteranläggning för vattnet. Vi byter filter 2 gånger om året.

Elelement för att säkerställa att det inte fryser i pumphus.

Elförbrukning för att hålla minst 11 grader i pumphus så här långt 2026 ligger på 88 kWh.

2025

- Den gamla snickarboden isoleras och görs om till gäststuga. 10,5 m². Fönstret byts till nytt. OBS golvet inte isolerat. Vi har inte hunnit med det. Men det är inga problem att hålla värmen med befintligt element.

Elförbrukning för uppvärmning hittills 2026 ligger på 988 kWh. Vi håller alltid minst 13 grader.

Inga problem att få upp temperaturen till 20 grader även om det är 10 minus utomhus.

- Tre friskluftventiler monteras i huset. En vid öppna spisen, en i köket och en vid sidan av altandörren. Tidigare var det problem att använda fläkten i köket och samtidigt elda i öppna spisen.

2026

- Carport byggs i anslutning till varmförrådet. 21,8m². Ventilerad luftspalt mellan takplåt och den åldersbeständiga säkerhetsväven. Eventuell kondens från plåten rinner av taket längs säkerhetsväven. Metallnät för luftspalten för att stoppa getingar.