

Bigatan 11 - säljarnas berättelse

Fastigheten har två gatuadresser – Bigatan 11 och Humlegatan 14. Vid fastighetsbildningen skapades en större villatomt för att man ansåg att två dvs. en mot varje gata, skulle blivit för små tomter. Vår tomt fick därmed infarter från båda gatorna, vilket resulterat i en öppen, tillgänglig villatomt med många möjligheter.

Vi är de tredje ägarna till villan. Vi har startat ett varsamt renoveringsarbete där modernisering av badrummet samt ytskikt i hall, vardagsrum, sovrum och tvättstuga prioriterats.

Utformningen av övriga ytor får växa fram – inga större förändringar behöver göras. Enligt grannar som bott inom området lång tid, byggdes två hus efter samma ritningar och de anses vara mycket välbyggda. Här följer en beskrivning av de åtgärder vi har gjort.

Energideklaration och besiktning genomfördes inför förra försäljningen 2023.

Åtgärder utifrån Besiktningsprotokoll och egna bedömningar, 2024 – 2025

Bostadsbyggnad

Markförhållanden

Träd och buskar hade vuxit fritt under många år när vi tog över fastigheten. Vi har låtit en arborist åtgärda tallarna, hæggen, den stora rönnen och i viss mån körsbärsträdet. Vi själva har röjt bort stora buskar och åtgärdat häcken mot Bigatan. Mot Humlegatan har det gamla staketet tagits bort, äppelträden har beskurits, stubbar har fräst bort och buskagen röjts upp.

Sockel

Jorden och växtligheten längs sockeln är utgrävd och betongen kommer att målas.

Fasad, dörrar och trappor

Stående träpanel kommer att målas. Entrédörrarna är slipade och inoljade. De fyra trapporna är slipade och inoljade. Nya tätningslister finns i samtliga fönster utom toalett och badrum.

Tak, hänggrännor och stuprör

Ett takvårdsföretag har utfört rensning av hänggrännor och behandlat hela taket mot alg tillväxt och mossa.

Vind

Vindsloftet har rensats och en gångbrygga har byggts vägg till vägg för att underlätta vid eventuella framtida behov av underhåll.

Vakuumentil kontrollerad.

Entréplan

Gästtoaletten vid entrén renoverades av fackman 2021. I samband med detta rensolades avloppen. Badrummet är ombyggt med ny dörr, duschhörna, nytt vårumsgolv, ny golvbrunn, ytskikt och bänkar. All VVS och el helt nytt.

Hall, vardagsrum och sovrums mot Bigatan

Nya ekparkettgolv samt målade tak och väggar.

Mindre sovrums

I det mindre sovrummet har ny dörr satts in i stället för den tidigare valvsöppningen.

Kök

Ny spis, diskmaskin (2024) och köksö.

Tvättstuga och klädkammare

Tvättstugan är helrenoverad 2024 med nytt vårumsgolv, golvbrunn, nya ytskikt och bänkskiva. Nyinstallerat avhärdningsfilter (2025) samt ny armatur och elpatron i varmvattenberedaren (2024).

Självdraagsventilationen i huset är kompletterad med frånluftsfläkt i tvättstugan.

Elsystem och värmesystem

Ny elcentral och skyddsjordade uttag i väggar och tak (2024).

Villan byggdes för direktverkande el. Luftvärmepump har installerats senare och är huvudsaklig värmekälla. Elementen är oljefyllda med elektroniska termostater. Om luftvärmepumpen ställs in på två (2) grader över önskad innetemperatur finns det inget behov av element i vardagsrummet och mycket litet behov av värmetillskott i övriga rum utom tvättstuga och klädkammare.

Garagebyggnad

Markförhållanden och socklar

Vår idé med marken från Humlegatan är att bibehålla karaktären av naturtomt med de tre tallarna, myrstacken och förnan ner mot äppelträden för att därefter succesivt anläggas som gräsmatta fram till altanen.

Omfattande markarbeten har gjorts för att ta bort gamla häckar och buskage och återfylla med matjord för att möjliggöra återplantering.

Förbättring av markskiktet framför garageporten och en ny gångväg från Humlegatan, längs långsidan av garaget och fram till gavelentrén, är åtgärder som vi planerat men avvaktat med.

Det finns en muntlig överenskommelse mellan ägarna till Bigatan 11 och 13 om användning av och tillträde till markytan längs tomtgränsen.

Fasader

Den stående panelen på garagets långsida och gavel mot körsbärsträdet är ommålade. Fjällpanelen är helt utbytt och nymålade. Fjällpanelen mot Humlegatan är ommålade.

Dörrar och fönster

I samband med isolering och renovering av verkstaden ersättes den högra dörren med hel vägg. Övriga dörrar och stående panel är ommålade exteriört. Samtliga dörr- och fönsterfoder är nya och nymålade.

Stuprör och tak

Taket och hängrännan är rensade.

Invändigt

Verkstaden är renoverad och grundmålade. Nytt golv inlagt med laminat återanvänt från vardagsrummet.

Ny LED-belysning i verkstad och garage.