

Sammanställning av utförda förbättringsåtgärder på fastigheten Ådan 5, Nynäshamn 09-14

2023-

- 2008 Installerat nya braskaminer i de två öppna spisarna, i över- och undervåning.
- 2009 Bytt 7 gamla dragiga 2-glasfönster i vardagsrummet, till nya 3-glasfönster.
- 2009 Installerat självrengörande glastak över uteplatsen. Innan glastaket monterades, byttes hela takkantspanelen på husets sydsida.
- 2013 Installerat 3 st. Luft-Luft Värmepumpar. 1 i övervåningen, och 2 i undervåningen.
- 2014 Lagt högkvalitativt laminatgolv (15 års garanti i hemmiljö) i ett sovrum i undervåningen.
- 2015 Byggt ny uteplats utanför övervåningen, med plats för Lusthus och jacuzzi, samt trappa ner till gräsmattan.
- 2015 Byggt Lusthus med riktigt trätak med takpapp, istället för den gummiduk som medföljde.
- 2015 Lagt högkvalitativt laminatgolv (15 års garanti i hemmiljö) i hallen i undervåningen.
- 2015 Bytt alla gamla elradiatorer som brände damm, tjongade och hade dåliga termostater, till oljefyllda elradiatorer med ca 1 grad Celsius noggrannhet, som bara går ett antal sekunder i taget. Dessa elradiatorer är huvudsakligen bara standby, och går väldigt sällan.
- 2015 Konstaterat att värmepumparna ger nästan all värme. Endast de elradiatorerna som är längst bort, eller är avskärmade (t.ex. i toaletten vid ytterdörren) går igång ibland. Elförbrukningen minskade från ca 33 000 kWh till ca 15 000 kWh. Ytterligare besparingspotential finns med solceller!
- 2015 Fasadbelysning monterades runt hela huset, och runt lusthuset.
- 2016 Installerat seg-starka plastslangor med spiralformad stålträdsarmering i alla stuprör på huset, då vissa läckor fanns. Detta för att de bruna stuprören, som stämde med den övriga färgsättningen på huset, skulle kunna vara kvar, tills ett större takrenoveringsprojekt startar, som även bör omfatta stuprören från taket.
- 2017 Installerat inbrotts och brandalarm, från Garda Alarm Vilket är utköpt för ca 17,000: -, med åtgärd via Lövestad Larmcentral, till vaktbolag. Som nu endast kostar ca. 124: - per månad. Larmet använder idag 2G-kommunikation, men måste snart uppgraderas till 4G, då 2G nätet kommer stängas inom de närmsta åren. Separat dokument finns som beskriver uppgraderingsalternativen. Den billigaste uppgraderingen är ca 4000: -.
- 2017 Bytt alla resterande 2-glasfönster i huset, altandörr och källardörr, till underhållsfria 3-glasfönster från ERA, som har bland de bästa fönsterna i Sverige. ERA fönsterna levereras av BOMIX Energifönster AB.
- 2018 Det stora renoveringsåret inleds med golvläggning i hela övervåningen; först rivs alla gamla knarrande och trasiga golv bort; laminatgolv och plastmatta på dåtidens undergolv Masonite, som var spikat med tusentals små spikar i rå-sponten under. Rå-sponten i sin tur var endast spikad med en spik mitt i varje plank, vilket gjorde att nästan allt knarrade. ALLA plankor skruvades sen med två skruvar i varje plank på varje regel,nockarna slipades ner, 3mm plast-foam lades, och däröver 12 mm flytande spånskive undergolv. Ovanpå lades sen ett 5 mm Berry Alloc 5 mm högkvalitativt Vinylgolv (10 års garanti i offentlig miljö). Även i undervåningen lades Vinylgolvet i Gillestugan och korridoren.
- 2018 Vävspända taket i vardagsrummet i övervåningen skars ned, och ersattes med nytt gipstak. I köket revs gammalt gipstaket ner, och ersattes med nytt.
- 2018 Gamla köket revs ut, och ersattes med ett nytt Ballingslövskök med flera attraktiva funktioner, bl.a. från Neff (Siemens-Bosch koncernens High-End bolag med lite mer exklusiva köksmaskiner), t.ex. fläkt inbyggd i spishällen, inskjutbar ugnslucka så man inte bränner underarmarna. Dessutom diskmaskin från Electrolux med Comfortlift, där den undre korgen kan lyftas upp. LED-spot belysning installerade i tak, och under väggskåp. Tak och väggar målades vita.
- 2018 Från köket fanns en smal skjutdörr till vardagsrummet, och från hallen fanns en dubbel glasdörr till vardagsrummet. Dessa ersattes med större öppningar som ger rymd och ljus.
- 2018 I hallen fanns en spaljé i Ek-fanér från golv till tak som gjorde att hallen kändes smalare och mörkare. Den ersattes av ett glas-räcke. Dessutom togs en liten väggstump på ca 50 cm bort från väggen närmast trappan, vilket gör att hallen vidgar sig när man kommer in genom ytterdörren. Taket och väggarna målades vita. (Ek-spaljén finns kvar i undervåningen. Vi hade tänkt måla spaljén, och även trappan vita. Men då dessa är typiska för 60-talets inrednings arkitektur, kanske en ny ägare vill behålla dem, så vi lämnar dem i befintligt skick. Om man tänker slipa trappan måste man vara mycket försiktig då fanéren bara är ca 1 mm tjock, vilket kan ses från undersidan av spaljé-ribborna).
- 2018 Nästan alla gamla avlopps-, och vattenledningar byttes till nya plaströr. (Mycket betong fick hackas bort!). Det som inte är bytt kan lösas med relining av de gamla järnrören; från rensbrunn i tvättstuga ut till gatan, och från golvbrunn och vask i garage ner till stora förrådet vid väggen mot SPÅet, där skarven till Plaströren ligger. Inga stora ingrepp behövs för detta, endast locket till rensbrunnen behöver lyftas, gallret till golvbrunnen i garaget behöver lyftas, och vaskens anslutning ner till rör i golvet behöver lossas. Men ingen av dessa rörsträckor har i nuläget något problem. (Om relining övervägs, rekommenderas NFK Nordisk Fastighets Kontroll, som vi har mycket goda erfarenheter av från en annan fastighet).
- 2018 Duschrummet i övervåningen fick mycket ny rörläggning under golvet, men också nytt kakel, klinker, duschväggar, toastol, kommod, spegelskåp och tvättmaskin, också med torktumling. Värmeolv installerades också. Vatten-skåp installerades för att få en rationell och säker lösning för alla nya vattenledningar.
- 2018 Toaletten innanför ytterdörren fick också nya rör i golvet, samt nytt klinkergolv, kommod och toastol.
- 2018 Det ursprungliga gråa kaklet på toan sparades, som ett minne från husets tillblivelse. (många

- figurer kan hittas i kaklet om man tittar noga). En ursprunglig lampett i trappan är också sparad. Annars är alla väggar och tak ommålade genom åren. Och allt annat utbytt.
- 2018 SPA-avdelningen med ny Bastu (som är använd max 10 ggr). Ny; toastol, kommod, spegelskåp, badkar och dusch, samt LED-spot belysning, och två slingor värmegolv (en i Bastun, och en i det övriga SPA utrymmet). Nya klinker, kakel och tak installerades också.
- 2018 Tvättstugan; golvet flytspacklades, och väggarna målades.
- 2018 4 st. 13 Watts LED plafonder monterades i två sovrum i övervåningen, och i hallen där nere.
5 st. 11 Watts LED plafonder monterades i hallen i övervåningen, och i korridoren där nere.
- 2018 Garageuppfarten breddades till tomtgränsen med asfaltering och kantsten.
- 2020 Tvättstugan; Ny Varmvattenberedare och tvätt bänk installerades.
- 2023 Tvättstugan; färdigställdes med tvättmaskin och torktumlare från 2020; där tvättmaskinen gått ca 10 ggr, och tumlaren ca 5 ggr. Taket målades också. 2 st. 13 Watts LED plafonder sattes upp.
- 2023 Fyra FTX fläktar installerades i huset, som ger friskare inomhusluft genom att fläktarna går 70 sekunder med frånluft där värmen aggregeras i ett keramiskt material, efter 70 sekunder växlar fläktarna riktning, och blåser in frisk utomhusluft i 70 sekunder, och återvinner då upp till 85 av den aggregerade värmen. FTX fläktarna kan även bidra till att hålla nere Radonhalten.
- 2023 Allt virke i räcket utanför ytterdörren byttes till nytt virke, som målades med vit täcklasyr.
- 2023 Lusthuset målades utvändigt med vit täcklasyr.
- 2023 En del av korridoren i undervåningen där en igensatt dörr som satts igen spacklades, och fick ny glasfiberväv. Alla väggarna i korridoren målades sen vita.
- 2023 I det andra sovrummet i undervåningen spacklades delar av en vägg där det tidigare suttit ett handfat med kakel ovanför. Ny glasfiberväv sattes på hela den väggen.
Alla väggarna målades sen vita.
- 2023 Lagt högkvalitativt laminatgolv (15 års garanti i hemmiljö) i det andra sovrummet i undervåningen.
- 2023 Alla 13 innerdörrar och dörrkarmar, samt ytterdörrens insida och karm, målades vita.
- 2023 Alla strömbrytare och vägguttag byttes till moderna Schneider produkter.
- 2023 Alla 13 innerdörrarna fick nya dörrhandtag i borstat stål.
- 2023 Yttertak (hus och garage) har fått ny svetsad takpapp i alla rännalar (där vattnet kan stå och "sura"). Dessa lagningar håller minst ca 5 till 10 år enligt Warg Tak och Bygg AB
- 2023 Garagetaket, och hustaket har fått varsitt glidskydd för stege. (då blir sotaren glad!).
- 2023 Husets grundsockel målades grå.