



RÅD TILL DIG SOM SKA KÖPA HUS, TOMT ELLER GÅRD FÖR ATT BYGGA UPP ETT SJÄLVHUSHÅLL

INLEDNING

Det är ett stort steg att köpa tomt, hus eller gård och det gäller att vara insatt om köpet ska bli bra. Oftast går det att sälja fastigheten igen utan förlust men det är tidskrävande och kan vara psykiskt påfrestande. Samtidigt tycker vi att man inte bör vänta allt för länge då man kan låsa sig och kanske aldrig komma till skott och göra vad man verkligen vill.

Detta dokument behandlar i korta drag mycket av det som kan vara aktuellt inför ett köp och som vi önskar att vi hade tänkt på när vi gjorde vårt val.

De olika delarna som vi beskriver är alla viktiga och bidrar till en helhet som kommer att utgöra ditt framtida hem. Ta därför och försök visualisera ditt framtida boende på de platser du överväger och se hur det kan utvecklas flera år in i framtiden.

I slutet har vi gjort en checklista som du kan använda när du funderar på ett köp.

OMGIVNINGEN

Hur ser omgivningarna ut. Finns det skog runt omkring eller öppna landskap. Tänk på att skog som är låg nu snart kan bli 25-30 meter hög och ge skugga. Eller tvärt om att en skog som ser trevlig ut nu snart kan bli ett tomt kalhygge.

Hur är det med skolor, affärer och annan service.

KLIMATET

Hur ser klimatet ut på platsen. Vilken växtzon är det och vad är genomsnittlig årsnederbörd. Befinner sig platsen i ett särskilt mikroklimat som får det att avvika från omgivande klimatzon? Till exempel om platsen ligger i en öppen dalgång kan det orsaka försumpning eller extra kallt klimat?

VATTEN

Finns det brunn på platsen och vilken kvalitet har vattnet. Om det är okänt rekommenderas ett vattenprov. Oanvända brunnar kan behöva tömmas ordentligt och nytt vatten få rinna till för att man ska se verklig vattenkvalitet. Vattenfilter är ofta dyra anordningar så bra vatten är mycket värdefullt.

Kolla också om brunnen är grävd eller borrarad. En grävd brunn går att få vatten ur även utan elektricitet, men riskerar också att sina under torr-perioder. Hör med grannar i området hur de har det och om de vet om brunnar i trakten brukar sina. En borrarad brunn är svårare att sina men kan vara svår att få vatten ifrån utan elektricitet. Många borrarade brunnar (inte alla) har också föroreningar såsom radon och mangan vilket kräver olika filtreringslösningar.

JORD OCH ODLINGSMÖJLIGHETER

Vad är det för jordtyp på platsen. Gräv en grop på några ställen och se hur det skiljer sig. Givetvis på de platser där du tror det är troligt att odlingen kommer att ske. Man kan gräva sig ner till mineraljorden och titta på de olika jordlagren för att ta reda på hur mycket matjord man har samt om man har lera, sand eller morän. Man kan också ta med lite jord i en burk och göra ett skakprov.



Titta också på växtligheten på platsen. Är det bördig jord eller fattig tillväxt? Detta beror givetvis på årstiden och kan vara svårare att avgöra under vår och höst. Är det väldigt frodig växtlighet tyder det på bördig jord.

Hur stort markbehov har vi. Ska vi bara vara självförsörjande krävs inte flera hektar. Ska vi sälja grönsaker behövs mer mark.

Det är också bra att kolla om det finns fornlämningar på marken då det kan påverka möjligheterna till att utföra diverse aktiviteter på platsen.

BYGGNADER

Alla har olika förutsättningar. Det är stor skillnad på om man tittar efter ett renoveringsobjekt eller ett nyrenoverat hus. Vi utgår här ifrån att man tittar på renoveringsobjekt och äldre byggnader så som vi gjorde när vi flyttade in.

När vi köpte vårt hus var vi medvetna om riskerna och beredda på att göra åtgärder om vi upptäckte brister. Gamla hus säljs ofta med någon form av friskrivningsklausul som gör att du som köpare inte kan hävda dolda fel.

Det viktigaste att ha koll på är grund, tak, fönster, golv, vvs, el och uppvärmning.

Tänk också igenom om det är möjligt att bo i huset på en gång eller om en större renovering krävs innan ni flyttar in. Vi flyttade in trots att sådant behov fanns och det kan vara ett hårt liv. Så ett litet varningens finger. Renoveringar kräver mycket tid och pengar vilket man bör tänka på och räkna med i inköpspriset. Gör man allt själv blir det givetvis billigare men även tid är pengar för de flesta vilket man bör ta med i beräkningen. Vi har alltid gjort allt själva och sparat mycket pengar på det. Istället har vi lagt pengar på att köpa in de verktyg som behövs, vilket vi aldrig har ångrat. Det går ofta bra att ta hem en hantverkare för att titta på ett jobb vilket oftast inte kostar något. Då kan man få värdefulla insikter i hur de ser på det och vad de hade gjort.

GRUND

Grunden bör se rak och fin ut och inte ha några stora sprickor vilket tyder på sättningar i marken vilket kan ge problem längre fram. Se till att dränering kring huset är tillräcklig.

TAK

Hur ser det ut och hur gammalt är det. Tegel behöver ofta bytas med 30-40 års mellanrum. Granska alla panelbrädor och vindskivor för att upptäcka eventuella läckor. En sprucken tegelpanna är ett dåligt tecken. Ett dåligt och läckande tak är grunden till husets förfall. Vid minsta misstanke på dåligt tak måste noggrannare granskning av takstolar och stomme göras. Även om taket ser bra ut eller är nylagt kan det finnas gamla skador. Granska därför stommen oavsett skick på taket. Med hjälp av en kniv kan man känna på virke och upptäcka svaga punkter. Friskt virke går inte att sticka in kniven mer än ett par mm.

FÖNSTER

Fönsterna är stora energitjuvar om de är dåliga. Vintertid blir det lätt kondens vid dåliga fönster om elementen inte är igång och är placerade precis nedanför fönstret. Ta reda på vad nya fönster kostar om det behövs.



VVS

Hur är VVS-systemet utformat? Är det i bra skick eller behöver allt bytas ut? Det bästa är om du känner någon som är rörmokare som kan komma och kolla på det. VVS-installationer är mycket dyra att byta ut. En enda koppling kan ofta kosta ca 100 kr.

EL

Hur ser elsystemet ut i huset. Vid en totalrenovering behöver troligen ett gammalt elsystem helt bytas ut. Man kan göra mycket själv om man jobbar tillsammans med en behörig elektriker som har koll på att allt blir rätt gjort. Detta sparade en hel del pengar i vårt fall men blev ändå väldigt dyrt eftersom själva materialet också är kostsamt. Hitta en elektriker som från början är införstådd med att du vill hjälpa till och diskutera vad som är tillåtet. Personkemin är viktigast. Kolla också om elektrikern tillåter att du köper in materialet själv från exempelvis elbutik.se eftersom många elektriker tjänar pengar på materialet också. Erbjud ersättning för att elektrikern ska hjälpa dig med inköpet. I vårt fall gick det bra att göra så här.

GOLV

Är golven isolerade? Vad är de gjorda av? Ofta har man lagt plastmattor i gamla hus vilket kan orsaka röta i trossbotten och själva golvstommen om man har otur. I vårt fall var det just så vilket vi upptäckte när vi totalrenoverade. En totalrenovering av gammal torpargrund är ofta att föredra om man vill känna sig trygg med dess beskaffenhet. Man sparar också mycket energi på att ha ett väl isolerat golv. Om kryppgrund finns är det lätt att krypa in och besiktiga skicket. Genom att sticka med en kniv i virket under huset kan man få veta om det är i bra skick eller inte.

UPPVÄRMNING OCH ISOLERING

Vad finns det för uppvärmningssystem i huset? Är det vedeldat bör man ha koll på skorstenar och eldstäder och att de är godkända att använda. Man bör också fundera över vedtillgången. Ska ni hugga egen ved eller måste den köpas in? Köpt ved kan gå på ca 5000-15 000 kr per år eller mer beroende på storlek och isolering på huset.

Det är också bra att kolla om huset är tilläggsisolerat och i så fall hur. Isolering är i sig en hel vetenskap och har man inte kunskap själv bör man anlita någon som har det. Ett rätt isolerat hus sparar mycket energi. Är det felaktigt utfört kan det istället ruttna i väggar och tak efter några år. Alltså mycket viktigt att ha koll på.

GRANNAR

Hur ser grannskapet ut. Kommer ni att hitta en gemenskap på platsen? Detta är en viktig del av att trivas är vår erfarenhet. Men vi har också upptäckt att grannskap är väldigt dynamiska och ändrar sig med tiden. Människor flyttar och andra flyttar in. Använd magkänslan och våga knacka på i omgivningen och snacka med folk. Förklara att ni tittar på hus och vill höra lite med grannarna om hur området är. Ofta kan detta ge mycket bra information om både det ena och det andra.



CHECKLISTA

- Vi kommer att trivas med omgivningen
- Vi är medvetna om eventuella skogar och annan miljö som kan förändras runtomkring som vi inte kan påverka
- Odlingsklimatet är noterat och stämmer överens med våra önskemål
- Vattentillgången är kartlagd

Brunn (Grävd/borrad):

Vattenkvalitet och behov av filter:

- Jordmån och odlingsförutsättningar stämmer med våra önskemål
- Det finns inga fornlämningar eller känslig natur etc att ta hänsyn till

Byggnader:

- Grunden är intakt och väl-dränerad
- Grunden består av
 - Torpargrund
 - Krypgrund
 - Annat:

Byggnadens skick och åtgärdsbehov:

Tak:

Fönster:

VVS-system:

El-system:

Golv:

Uppvärmning och isolering:

Totalrenovering behövs (JA/NEJ):

- Grannarna verkar trevliga och hjälpsamma
- Vårt helhetsintryck är bra
- När vi föreställer oss flera år in i framtiden på platsen känns det bra