

Fakta kring fastigheten Tolstoj 2, Grophusvägen 4, 29165 Kristianstad

Fastigheten förvärvades i augusti 2005. Ett mycket omfattande renoveringsarbete påbörjades då huvudbyggnaden och uthuslängan i alla avseenden var i mycket dåligt skick.

Fastigheten bebyggdes ursprungligen i mitten av 30-talet, huvudbyggnaden var då väsentligt mindre än dagens byggnad. Spår av de ursprungliga ytterväggarna kan fortfarande idag ses. Genom åren sedan dess har det gjorts om/tillbyggnader vid åtminstone två tillfällen innan nuvarande ägaren köpte huset hösten 2005. Ett omfattande om och tillbyggnadsarbete påbörjades hösten 2005, ett nytt isolerat 4-bilsgarage/verkstad uppfördes under hösten 2005 och huvudbyggnaden var inflyttningsklar vid midsommar 2006.

Från källargolv till taknock har huvudbyggnaden totalrenoverats liksom stora tillbyggnader gjorts. Nuvarande ägare har varit väldigt närvarande under hela renoverings och utbyggnadsarbetet.

Bygglov erhöles 2005-10-11, som kvalitetsansvarig utsågs Hans Wackenfors, FB Engineering. Samrådsprotokoll daterat 2005-10-18. Kontrollplan verifierad/godkänd 2008-06-18.

SESAM arkitektbyrå fick i uppdrag att designa och ta fram ritningar för huvudbyggnad och garage, som byggunderlag.

Byggentreprenaden avseende garage, poolkonstruktion och huvudbyggnad utfördes av NCC Construction Sverige. Som också genom FB lät göra konstruktionsberäkningar för fastigheten. Vindbelastningar, hållfasthetsberäkningar för dimensionering av limträbalkar mm.

I huvudentreprenaden 2005-10—2006-06 ingick:

- Nybyggnation av (fyrbilsgarage), byggyta 10*6,5 m, dvs 65 m². Garaget är förberett för att kunna delas av till t.ex. en uthyrningsdel och ett mindre garage/verkstad. Åretrunt vatten och avlopp är indraget och elanläggningen anpassad för både toalett/dusch och kök.
- Totalrenovering av husbyggnad gjordes från källargolv till taknock. Befintlig skorsten renoverades genomgående. Bl.a. glidgjutning av en rökkanal för braskaminen i vardagsrum nedre plan. I ytterligare en rökkanal monterades ett rostfritt rökrör som dragits ned till källaren. Denna har än idag inte nyttjats, men är således klar för att ansluta ytterligare en braskamin om man önskar.
- En separat skorsten (Isokern), uppfördes för braskaminen i köket.
- Stomkonstruktionen totalrenoverades och byggdes ut. Taket byggdes om helt, från takstolar, limträbalkar, spontat virke, ströläkt och läggläkt, tjärpapp, plåtarbeten och betongpannor mm. Alla ytskikt invändigt och utvändigt byttes ut. Alla fönster och dörrar, 3 glas, från leverantör Elitfönster monterades. VVS: bad/dusch/kök/alla installationer, elanläggningar, vattenburen golvvärme i hela huset, utom i "Vinkällaren" och vid källarentrén monterades en vattenradiator. Vattenburen golvvärme i huvudbyggnadens entréplan och övre plan är har "Roth" www.roth-sverige.se/produkter/golvvaermesystem, golvvärmeslingor som ligger ytligt under ekparkett och klinkergolv i kök samt entréhall. Roth Reglercentraler på varje plan och källare i huvudbyggnaden.
- Centraldammsugare monteras i källaren, sugledningar är förlagda i innerväggar, med 4 uttag i kök, vardagsrum och hallen på nedre plan samt 4 uttag på övre plan, 2 i sovrum samt 2 i vardagsrummet. Ett uttag i källaren.
- Nya ledningar för alla medier för avlopp, vatten, fjärrvärme, el anlades ut till anslutningar i gatan. Anslutning av fiber drogs in och anslöts 2007.

- Ett nytt IT nätverk byggdes ut med huvudcentral och kopplingscentral i källaren, där fysisk uppkoppling kan göras till ett 35 tal portar, utsatta till de flesta rummen i huvudbyggnad samt till gästrum i uthuslänga (gjordes senare).
- En större utbyggnad av huvudbyggnaden, både nedre, övre plan gjordes i nord/sydlig riktning.
- Källaren bilades upp för att få en bättre takhöjd. Nytt källargolv gjöts i armerad betong, på en bädd av makadam/singel och därpå isolering av cellplast. Varpå golvvärmslingor monterades. Alla källargolv är belagda med klinkers.
- Husets inre ytor uppgår idag totalt till ca 252 m². Varav nedre plan ca 112 m², övre plan ca 87 m² och källare på ca 54 m².
- En altan, i armerad betong, på ca 24 m² uppfördes i söderläge med två utgångar från kök och vardagsrum.
- Två balkonger nykonstruerades på övre plan i norr drygt 5 m² och söder 12 m². Golv i bandplåt, belagda med trätrall. Stabila järnstaket monterades.
- En grundläggning och nybyggnation av nedgrävd pool med armerad betonggjutna sulor, betongsten i murade poolväggar liksom kontreforer (stöd) gjöts i armerad betong.
- Efter dessa initiala arbeten avseende huvudbyggnad, garage och poolstomme, färdigställdes Poolen 4*8 m (Folkpool) med hjälp av NCC, andra entreprenörer och eget arbete. Poolen invigdes till midsommar 2006. Folkpool stod för liner, pumpar, ledningar, reningsverk, belysning och andra armaturer och material.
- Klinkerläggning på gjutna golv av armerad betong i entréhall och kök.
- Dränering runt poolen, under bottennivå med anslutning till nyanlagd stenkista och kommunalt avlopp.

Slutreglering med NCC gjordes 2007-04-05.

Under åren 2007-2008:

- Med eget arbete anlades bl.a. ca 64 m² marksten, poolkantsten, en betonggjuten murkonstruktion, på vilken staket och grindar av trä byggdes.
- Anslutning till C4 Energis 100% förnyelsebar fjärrvärme, för uppvärmning och tappvarmvatten. 2008-04-14.

Under senhösten 2008 till juni 2012:

- Påbörjades en totalrenovering av uthuslänga från golv till taknock samt utbyggnad av nytt tak med högre takhöjd. Grund/golv bilades upp och nivån sänktes, kapilär- brytande grus/makadam fylldes på, cellplastskivor och golvvärmslingor monterades i boende delen, grund/golv är därefter gjutna i armerad betong, klinkers lagd i orangeriet där också kommunalt (sommar)vatten är indraget. Två golvbrunnar är ingjutna i orangeridelen och anslutna till kommunalt avlopp. En Isokern skorsten uppfördes för att förbereda för framtida kamin. Taket är klätt med betongtegel samt bandplåt. Idag är uthuset ett gästrum samt en orangeridel. Uthuset värms med fjärrvärme, vattenburen golvvärme i gästrum samt orangeriet med en aerotemper (eldriven fläkt för cirkulation av rumsluft, med fjärrvärme som värmekälla). Hela längan är Totalt ca 50 m² byggyta.
- Gästrummet kan byggas om, t.ex. till en uthyrningsdel. Matarvattenledningen måste då läggas om så att hela sträckningen från garaget ligger frostfritt. Kopplingarna ovan jord, vid trädgårdsvattenposten, väster om lusthuset anpassas så att ledningen till uthuslängan kopplas frostfritt istället.

Juni 2012-augusti 2016:

- Rivning av gammal fallfärdig källartrappa, formning och gjutning av ny källartrapp med stödmurar. Dränering anlades med anslutning till stenkista nära muren och gatan. Ny källardörr monterades.
- En mängd trädgårdsarbeten, anläggning av marksten på alla trädgårdsgångar och en "Japansk trädgård".
- Förstärkning av den östra husgrunden/källarvägg uppfördes genom att, gjuta en armerad betong sula strax under befintlig källargolvnivå och en stödvägg upp till över marknivå. På denna anlades Platonmatta och dränering drogs till ovan nämnda stenkista.
- Samtidigt drogs fjärrvärmeledning till uthuslängan från huvudbyggnaden.

Juli 2016-oktober 2020:

- Anläggning av stödmur, gjutning av armerad betong sula, murning av stenvägg, gjutning av armerad betongtrappa. (Söder om "grillplats").
- Byggnation av "lusthus"/överbyggnad på pool brunnen med reningsverk, cirkulationspoolpump styrcentral.
- Tvättning och ommålning av samtliga trätytor på alla byggnader 2019.
- Putsning/reparation av sprickor i muren (fastighetens gräns mot grophusvägen och öster ut).
- Isokern skorsten på uthuslängan putsades.
- Ny poolpump köps. Luft/vatten Värmepump monteras vid lusthuset (Phaléns), för uppvärmning av poolvatten.

Jan 2021 – 2023:

- En ny generation elmätare installeras i huvudsäkringsskåpet. Med denna är fastigheten förberedd för den framtida omregleringen som senast 2027 träder i kraft. Förändringarna innebär att Elnät tarifferna för privatkonsumenter kommer att innehålla en separat "effektkomponent" för att stimulera kunderna att hålla ned effektanvändningen (t.ex. undvika att köra alla maskiner som går på el samtidigt). Med den nya mätaren har nuvarande ägare köpt till en kommunikations "Dong". Via en app i telefonen får man i realtid, bl.a. tillgång till fasbelastningen och därmed ta kloka ekonomiska/funktionella beslut om effektbelastningen. I framtiden kommer det givetvis finnas en massa smart automatisk styrning till priser som är anpassade till den privata energi och effektkunden. Som underlättar att vara energi och effektsmart.
- Köp och installation av ny diskmaskin, kyl och frys
- Ommålning av Vardagsrum entréplanet
- Inredning av spisutrymmet med rostfri plåt för att underlätta rengöring.
- Borttagning av prefabricerad betongentrétrapp.
- Formning och gjutning av armerad betongfundament vid entrén.
- Byggnation av nuvarande entrétrappa.
- Markarbeten med grundanläggningsarbeten för anläggning av asfaltering ca 120 m² vid infarten/uppfarten från gatan.
- Anläggning av grundarbeten för anläggning av markplattor fortsatta uppfarten längs uthuslängan. Ca 138 m².
- Byte av markplattor runt poolen
- Köp av ny centralsugare med industriell kraft och städutrustning.
- Förberedelsearbeten inför leverans av solcellsanläggning på garagetak. Installation av taklucka med steg. Dragning av eluttag och belysning samt anlägga golv på garage vinden. Tvättning och impregnering av tak.

- November 2022. Installation av 36 m² solcellsanläggning på garagetak, ca 6–7 kWp, (peak).
 Produktion 2023: 8300 kWh under 2023, varav 6470 kWh säljs på marknaden. *(På grund av renoveringen av poolen under 2023 driftsattes aldrig värmepumpen (VP) för att värma poolvattnet. Om VP normalt tas i drift, dagtid under juni-augusti så kommer den elförbrukningen till stor del tas från solcellsanläggningen direkt och exporten av el minskas beroende på hur varmt man önskar ha i poolen).* Under 2023 har köpt el minskat avsevärt och intäkterna från solcellernas elexport varit mycket värdefull. *Se diagrammen nedan.* Värdet av exporterad el samt besparing av köpt el på årsbasis var högre än kostnaderna för köpt el. Intäkter och minskade kostnader kommer från Elhandel, Elmarknaden, Elnät, minskad moms, minskad Energiskatt samt 60 öre/ kWh subvention/skatteavdrag i deklarationen från staten på solcellsel som säljs av privatpersoner i marknaden.
- Garaget får trådlöst WiFi via slavsändare från huvudbyggnaden, som bl.a. kommunicerar med solcellerna.
- Borttagning av klinkerplattor på altanen, slipning av betongplattan, förberedelse för målning alternativt ny förläggning av klinkers.
- Bygge av entrétak för att minska väder/regn påverkan på entrédörr.
- Totalrenovering av poolen. Demontering av poolliner, impregnerade träreglar (för fästning av snäpplista som håller fast överkanten på linern), underliggande mattor. Montering av nytt material i augusti 2023. Befintlig halogen poolbelysning ersätts samtidigt med LED armaturer/lampor.
- **Hösten 2023:**
 - utväändig ommålning av alla 40 fönster och 6 dörrar på huvudbyggnad och garage.
 - Tvättning och målning av putsade ytor runt fönster och dörrar på garage och huvudbyggnad. (Vita "ramar" runt fönster och dörrar i putsfasaden).
 - Källarväggar lagas, putsas och målas om.
 - Muren mot vägen och längs entréuppfarten målas om.

Övrigt:

Under åren har relativt mycket byggmaterial mm. ansamlats som kan ha ett framtida värde för en ny ägare. Så förslagsvis lämnas sådant kvar och övertas. Exempelvis:

Takpannor, pannor till mur, markplattor, marksten, mursten, kantsten, fogsand, putsbruk, betonglim, betongfix, betongplintar, jordankare, virke, brasved, målarfärger, betongbruk, klinker, kakel, tapeter, parkett, trädgårdsredskap, reservdelar av olika slag mm.

Spisen är från 2006 och är nog klokt att byta ut. Den fungerar fortfarande men "touch" reglagen är lite "trötta". Kännas bättre att nya ägaren väljer vad man önskar än att nuvarande ägare köper en ny.

Energiförbrukning 2023, se också diagram nedan: El 3515 kWh, Fjärrvärme 22580 kWh, detta inkluderar uppvärmning till runt 10-15 grader vintertid i uthuslängan (med fjärrvärme), samt el värmning i garaget.

Solcellsanläggningen producerade 8300 kWh, varav 6470 kWh säljs på marknaden. Staten betalar ytterligare 60 öre/kWh i skatteavdrag för produktionen, dock max motsvarande den egna årsförbrukningen som 2023 var 3515 kWh. Pga att jag renoverade poolen sommaren 2023 så kördes inte värmepumpen alls under badsäsongen. Om VP körts juni-augusti dagtid, skulle elkonsumtionen ökats med ca 2000 kWh till 5515 kWh och därmed ökat skatteavdraget. Pengamässigt blir elkonsumtionen i princip gratis på årsbasis, eller att el intäkterna rent av blir större än kostnaderna.

09:53

<

Energy Analysis

Week

Month

Year

Lifetime

Cust:

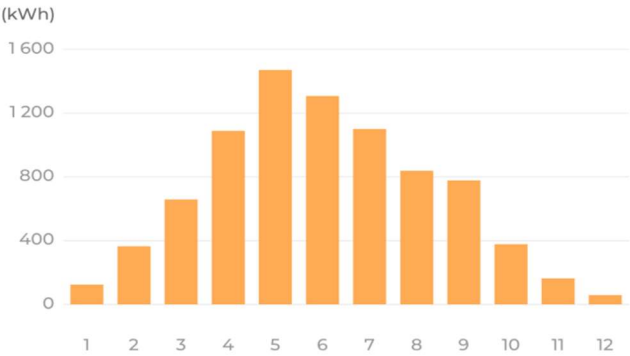
<

2023

>

Production(MWh)

8,3



☒ PV

C4 Elnät AB

Elnät avtal 120627 Nätavtal
Fakturaperiod 1 dec 2023 - 31 dec 2023 Anl id: 735 999 105 500 092 855 Områdes id: KRS

Verklig årsförbrukning 3515 kWh

Mätarnummer 56692585		Ställning	Förbrukning	
Föregående avläsning	1 dec 2023	16581		
Avläsning	1 jan 2024	17115	534 kWh	
Avstämnd period		1 dec 2023 - 31 dec 2023		
Överföring		534 kWh	16,00 öre/kWh	85,44 kr
Fast avgift 20 A		31 dagar	4 156,00 kr/år	352,97 kr
El: Energiskatt		534 kWh	39,20 öre/kWh	209,33 kr
Summa				647,74 kr
Moms 25 % på 647,74 kr				161,93 kr
Summa Elnät				809,67 kr

Elnät avtal 222857 Nätavtal

Faktureringsperiod 1 dec 2023 - 31 dec 2023 Anl id: 735 999 105 500 343 742 Områdes id: KRS

Beräknad årsproduktion 6470 kWh**Mätarnummer 56692585-P**

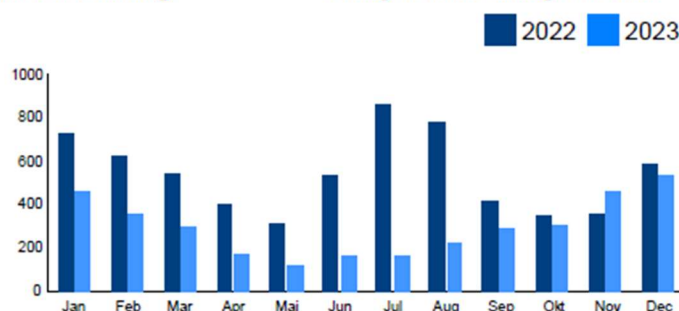
		Ställning	Produktion
Föregående avläsning	1 dec 2023	6513	
Avläsning	1 jan 2024	6539	26 kWh

Avstämning period 1 dec 2023 - 31 dec 2023

Överföring produktion Energiersättning	26 kWh	-11,00 öre/kWh	-2,86 kr
Överföring produktion Fast avgift	31 dagar	0,00 kr/år	0,00 kr
El: Energiskatt	26 kWh	0,00 öre/kWh	0,00 kr
Summa			-2,86 kr
Moms 25 % på -2,86 kr			-0,72 kr

Summa Elnät -3,58 kr**4 Energi AB****Elhandel avtal 31531 Rörligt tidsbundet 3 år 1 maj 2021**

Anl id: 735 999 105 500 092 855 Områdes id: KRS

Min förbrukning**Verklig årsförbrukning 3515 kWh****Beräknad årskostnad 3 958 kr****Avstämning period****1 dec 2023 - 31 dec 2023**

Energiavgift	1 dec 2023 - 31 dec 2023	534 kWh	90,26 öre/kWh	481,99 kr
Energiavgift Andel Solpunkten	1 dec 2023 - 31 dec 2023	42 kWh	-1,20 öre/kWh	-0,50 kr
Antal andelar: 500 kWh/år				
Summa				481,49 kr
Moms 25 % på 481,49 kr				120,37 kr

Summa Elhandel 601,86 kr**Energimix 2022**

Vår energi är
100% förnybar
och kommer från
vind, vatten, sol
och biobränsle.

Fjärrvärme avtal 120626 Leveransavtal

Fakturaperiod 1 dec 2023 - 31 dec 2023 Anl id: 451 222 Områdes id: FJV_K

Energimix i C4 Energis fjärrvärmenät



Beräknad årsförbrukning 22,58 MWh

Beräknad årskostnad 25 578 kr

Mätarnummer 70788189

Föregående avläsning

1 dec 2023

Avläsning

1 jan 2024

Ställning

53,178

57,833

Förbrukning

4,655 MWh

Avstämmd period

1 dec 2023 - 31 dec 2023

Småhus Fast avgift

31 dagar

3 316,00 kr/år

281,63 kr

Småhus Energiavgift

4655 kWh

65,20 öre/kWh

3 035,06 kr

Summa

3 316,69 kr

Moms 25 % på 3 316,69 kr

829,18 kr

Summa Fjärrvärme

4 145,87 kr