

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Karlshamn Nyköping 10**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1957-25-10

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
Bilder	8
Ritningar	9
Energideklaration.....	13
3 Generella marknadsförutsättningar	14
4 Objektets marknadsförutsättningar	15
Transaktionsmarknaden	15
Karlshamn kommun	17
5 Värderingsmetodik	18
6 Ortsprismetod	19
Bostäder.....	19
Kontor/Butik m.m.....	20
7 Avkastningskalkyl.....	22
8 Resultat.....	24

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Karlshamn Nyköping 10
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	december 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-12-16
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Karlshamn Nyköping 10 vid värdetidpunkten till:

16 300 000 SEK*

Sexton miljoner trehundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	12 312
SEK/taxeringsvärde	1,51
Initial avkastning	4,13 %
Avkastning flöde	5,36 %
Avkastning restvärde	5,26 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	7,26 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	1,08 år

**Osäkerheten är högre än normalt beaktat att Croisette inte erhållit underlag avseende ytor och hyresnivåer inför värdebedömningen.*

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Karlshamn Nyköping 10 som består av flerbostadshus med lokaler i bottenplan.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	december 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2025-12-03 av Edward Moding i närvaro av representant till fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Inhämtade tekniska uppgifter från representant till fastighetsägaren vid inspektion ○ Ritningar I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget centralt i Karlshamn stad. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka 1,3 kilometers avstånd och buss med hållplats i direkt anslutning med värderingsobjektet. Större trafikleder finns i form av Riksväg 15 på cirka 150 meters avstånd. Anslutning till E22 finns sedan efter cirka 3,5 kilometer.

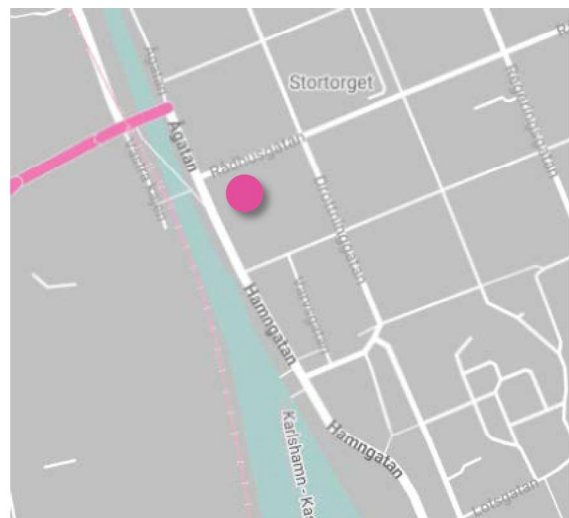
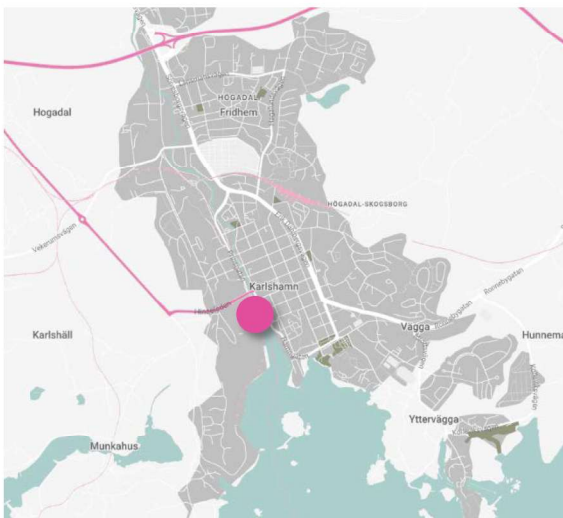
Närområdet består i huvudsak av bostäder och allmän stadsmiljö. Service i form av restauranger, dagligvaruhandel, skola och vård finns inom gångavstånd från värderingsobjektet.

Karlshamn Nyköping 10

Kommun	Karlshamn
Adress	Ågatan 6, 6A-I
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 455 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	8 154 000 SEK
Mark	2 637 000 SEK
Värdeår	1960



Tomt

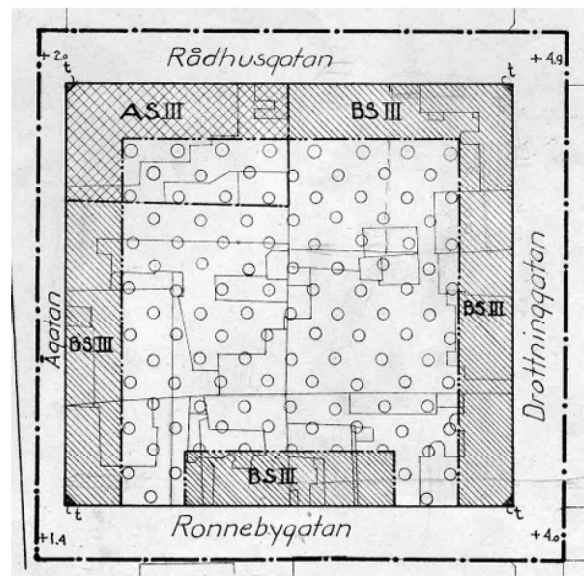
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 455 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (tidigare stadsplan), vilken vann laga kraft 1945-11-15. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd av tre våningar. Resterande del av fastigheten är punktmarkerade vilket i detta fall innebär att marken endast får bebyggas med terrass- och gårdsöverbyggnad.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 326 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Underlag avseende ytor och hyresnivåer har ej erhållits av fastighetsägaren. Muntliga uppgifter om att det finns 17 lägenheter varav 4 är vakanta har erhållits. Croisette har i värdebedömningen utgått från taxerade uppgifter avseende bostäderna och lokalernas ytor. Samtliga ytor har Croisette bedömt marknadsmässiga hyresnivåer för, då underlag avseende faktiska hyror inte erhållits av fastighetsägaren.

Enligt taxerade uppgifter uppgår bostädernas area till 944 kvadratmeter. För lokalerna uppgår enligt taxerade uppgifter lokalarean till 382 kvadratmeter. Fördelning av lokalarea per lokal har, i brist på underlag från fastighetsägaren, uppskattats av Croisette.

Den vakanta lokalen på innergården uppskattas till en lokalarea om cirka 200 kvadratmeter.

Mot Ågatan på bottenplan, finns två uthyrda lokaler (skönhetssalong respektive frisörsalong). Skönhetssalongens lokalarea bedöms uppgå till cirka 70 kvadratmeter. Frisörsalongens lokalarea bedöms uppgå till cirka 110 kvadratmeter.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	944
Butikslokaler, 2 st	180
Vakant lokal, innergård	200
Totalt	1 326 m²*
<i>*Baseras på taxerade uppgifter</i>	

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i tre våningsplan, ett flerbostadshus på innergården i ett våningsplan med träfasad och papptak samt (inrymmer tre lägenheter) samt en annan byggnad på innergården inrymmandes lokal som nyttjas av hyresgästerna, cykelförråd och sopstation.

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som relativt normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak är enligt uppgift i normalt skick. Installationer som uppvärmningssystem fungerar normalt enligt uppgift.

Vid inspektionstillfället gavs tillträde till fyra lägenheter i huvudbyggnaden som enligt representant till fastighetsägaren var representativa i skick och standard i förhållande till de övriga lägenheterna. Värderingen förutsätter att resterande lägenheter inom värderingsobjektet är av liknande skick och standard. Lägenheterna bedöms ha ett relativt gott skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara normal. I våtrummen utgörs ytskikten i huvudsak av plastmatta och våtrumstapet. Ytskikten i övriga rum består i huvudsak av parkettgolv och vitmålade väggar. Köken bedöms vara av något äldre standard men i normalt skick.

Lokalerna bedöms ha ett relativt gott skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara normal. Ytskikten i skönhetssalongen utgörs i huvudsak av klinkersgolv och målade väggar. Ytskikten i frisörsalongen utgörs i huvudsak av linoleum/vinylgolv och målade väggar.

På värderingsobjektet finns en gemensam tvättstuga. Lägenhetsförråd finns på vindsplan och källarplan.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark / Delvis källare
Stomme	Sannolikt betong
Bjälklag	Sannolikt betong eller trä
Fasadmaterial	Puts
Fönster	3-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilationssystem	Sannolikt självdrag
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	D (Ågatan 6, 6 A-F) E (Ågatan 6G, 6H, 6I)

Bilder

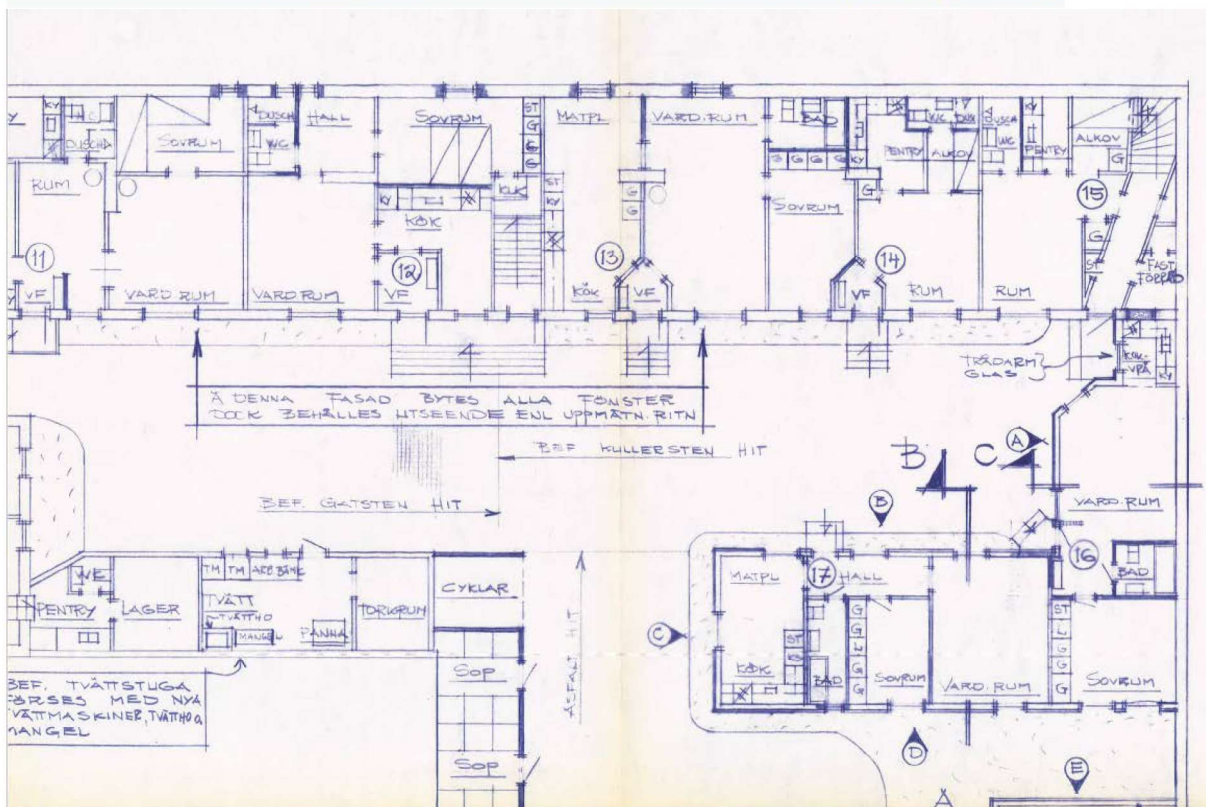
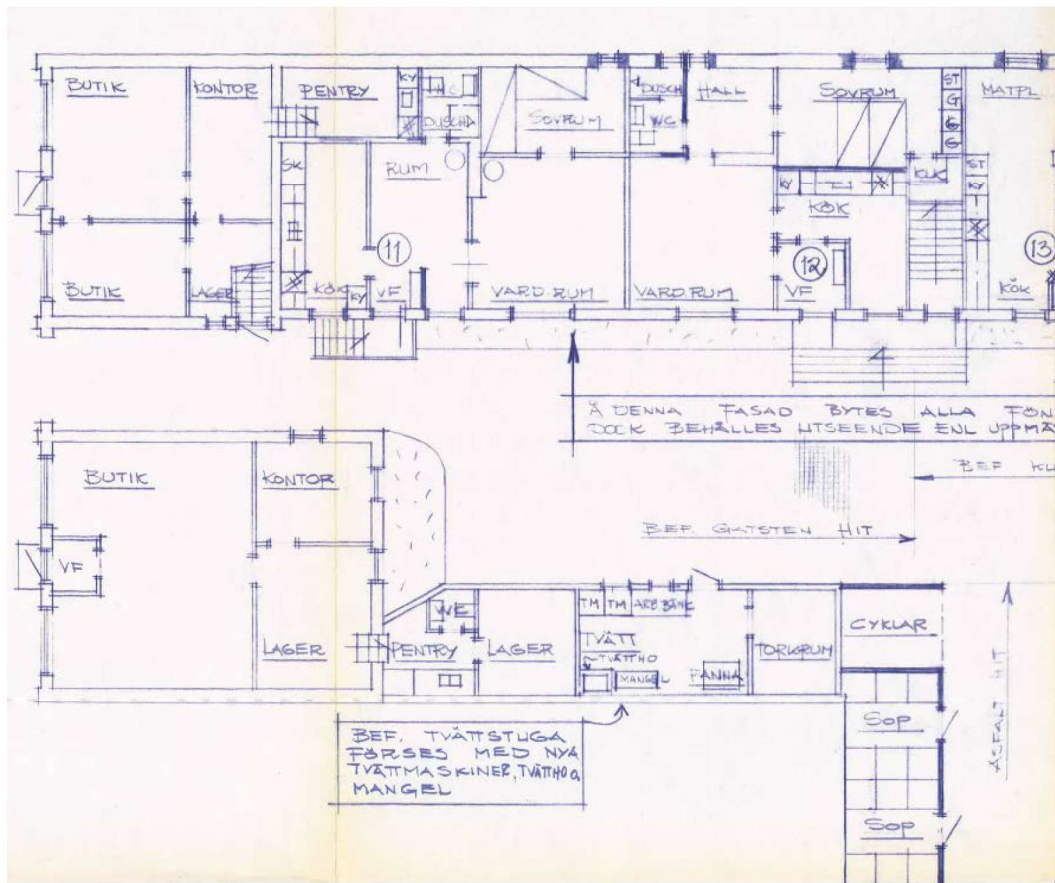


Ritningar

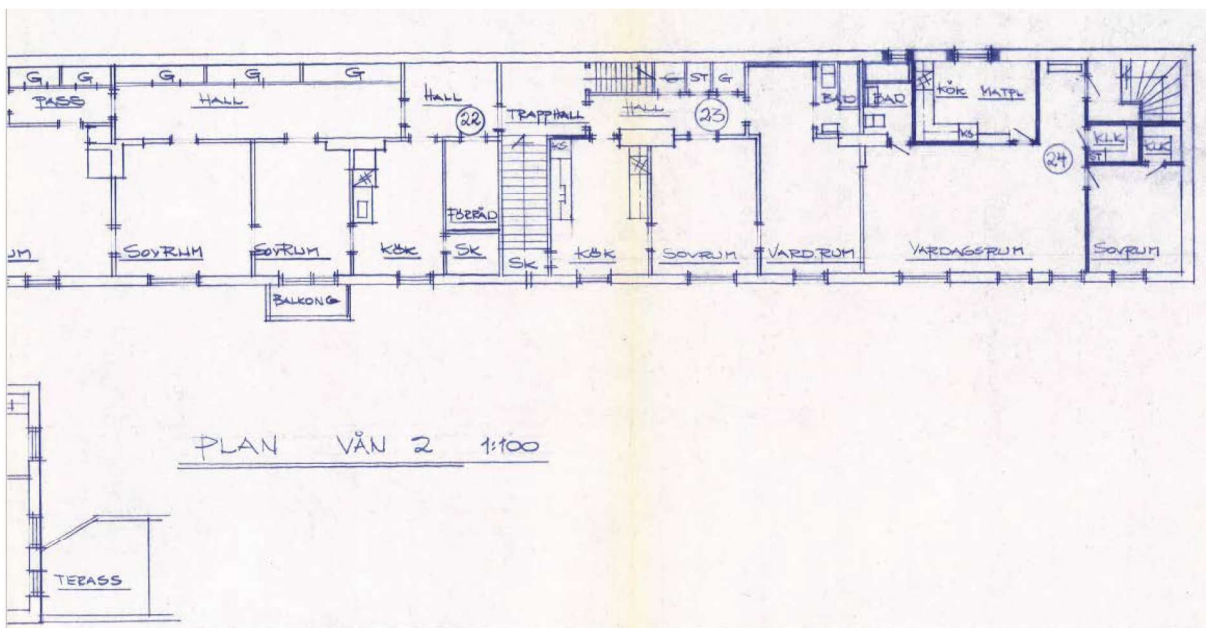
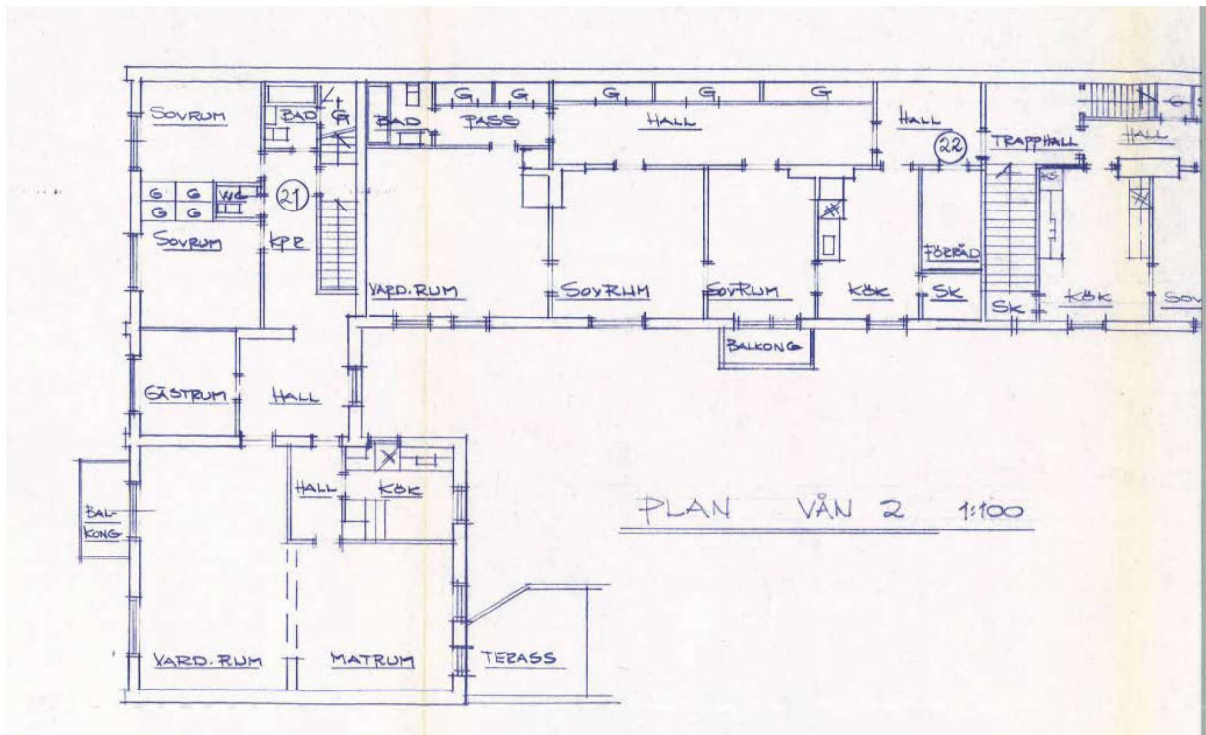


Plan 1

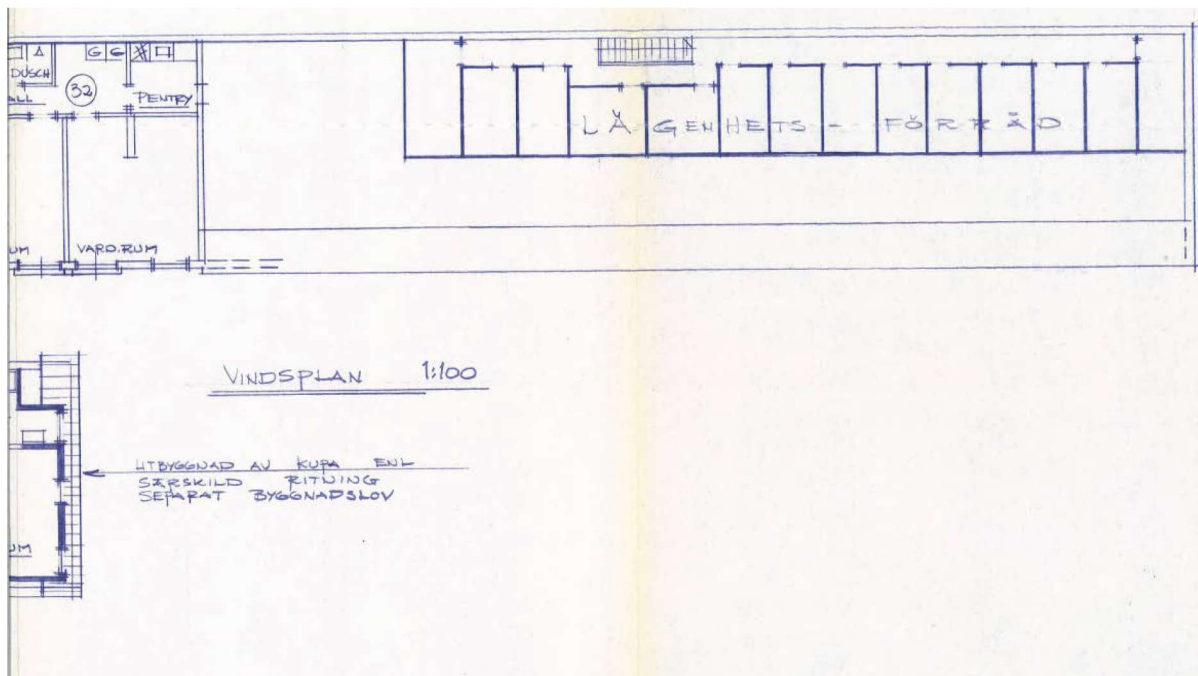
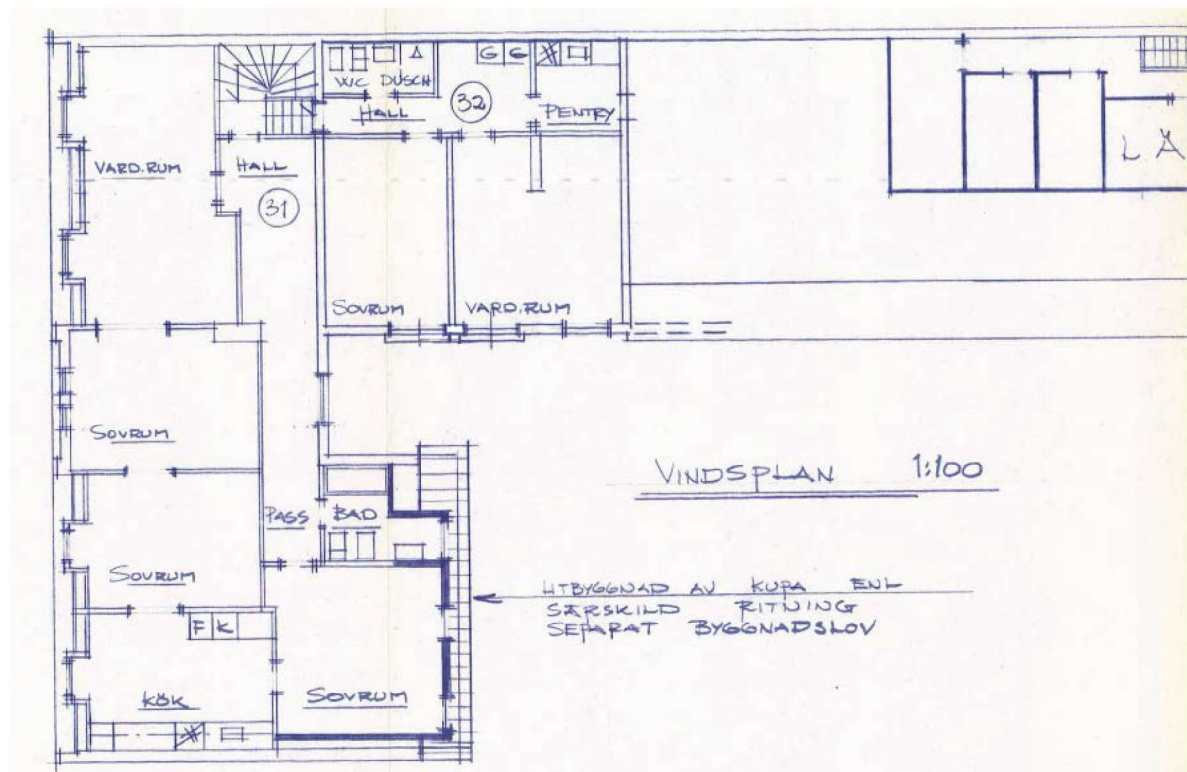
Skiss/ritningar erhållna av Karlshamn kommun



Plan 2



Plan 3



Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och

inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaden inom värderingsobjektet har giltig energideklaration ur vilken information presenteras i tabellen nedan. Energideklarationen bifogas i sin helhet i bilaga.

Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

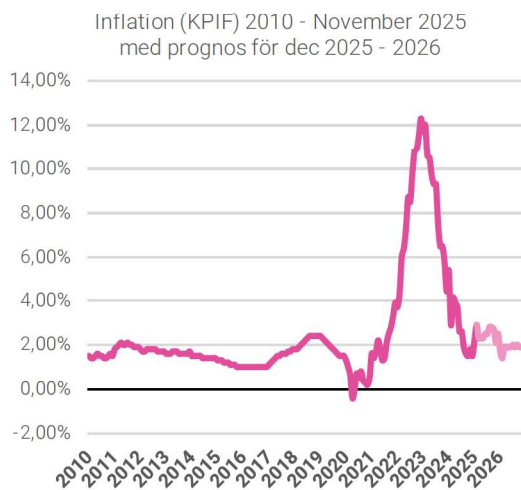
Energideklaration		
	1143312 (Ågatan 6, 6 A-F)	1151186 (Ågatan 6G, H, I)
Energiklass	D	E
Byggår	1912	1912
Primärenergital	108 kWh/m ² och år	117 kWh/m ² och år
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme	Fjärrvärme och värmepump-luft/luft (el)
Radonmätning	Utförd	Utförd
OVK	Utförd	Utförd
Åtgärdsförslag	Har inte lämnats	Har inte lämnats
Giltig t.o.m.	2030-05-10	2030-05-10

3 Generella marknadsförutsättningar

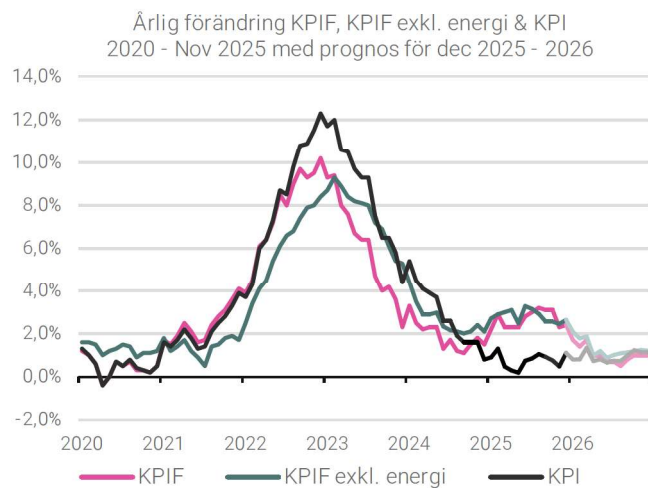
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunktureren botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas.

Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till omkring 2,8–3,2 % under sommaren 2025, nära Riksbankens mål. KPI för oktober 2025 ökade endast med **0,92 %** jämfört med samma månad 2024, vilket visar på stabilisering. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar. Prognoserna för 2026 pekar på att räntan kan komma att sänkas ytterligare något under första halvåret om inflationen fortsätter att ligga på låga och stabila nivåer.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,6 procent under tredje kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i hushållens konsumtion, bruttoinvesteringar och export. BNP-prognoserna för 2025 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

Framåt bedöms 2026 och 2027 präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningen för fortsatt stabilisering är att inflationen förblir låg, att räntorna inte stiger kraftigt igen och att inga nya större kriser uppstår. Om dessa faktorer håller i sig, kan vi förvänta oss en mer förutsägbart och hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden under de kommande åren.

4 Objektets marknadsförutsättningar

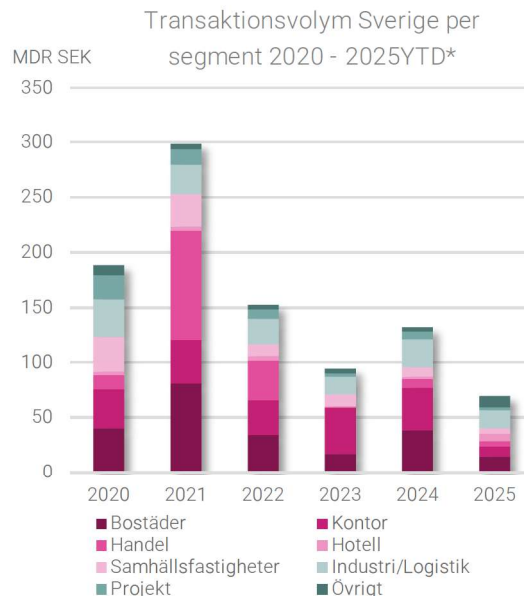
Transaktionsmarknaden

Under 2024 och 2025 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda räntesänkningar har underlättat finansieringsmöjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkt marknadens riskaptit. Rapporter från banker pekar på en ekonomisk återhämtning under 2025 och 2026, vilket förväntas ha en positiv effekt på den kommersiella fastighetsmarknaden.

En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett till följd av behov att frigöra kapital, minska skulder och finansiera obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader. Trots skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras utav utförda köp att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt dels att de mer attraktiva objekt är de som lyckats säljas. Samt ett internt intresse om att inte behöva göra radikala förändringar i bokförda värden. För att både frigöra kapital samt undgå stora nedskrivningar är det sannolikt de mer attraktiva objekten varit bäst att sälja.

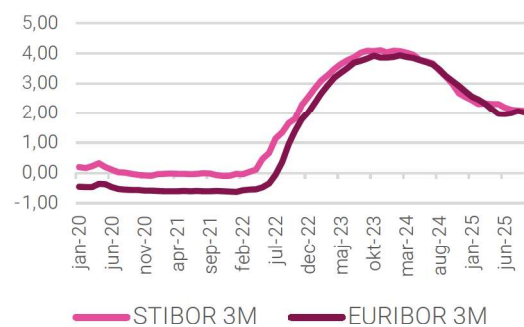
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtionde). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var transaktionsvolymen relativt normal. De första tre kvartalet har visat en svag ökning av transaktionsvolymen jämfört med samma period 2024. Den historiskt i särklass mest transaktionsintensiva perioden återstår dock av året, mycket tyder på att så även blir fallet för 2025.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment sedan toppen av högkonjunkturen 2021-2022. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 och 2025 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin.



*Avser innevarande år till och med 2025-09-18

Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver. Marknaden har dock hittills fortsatt varit förhållandevis försiktiga. Väl omhändertagna objekt i attraktiva lägen med bra hyresgäster sticker dock ut från mängden där det märkts ett tydligt ökat intresse från lågkonjunkturs bottenperiod.

Hållbarhet har blivit en allt viktigare faktor inom den kommersiella fastighetssektorn under de senaste åren. Gröna fastigheter ses alltmer som attraktiva för både investerare och hyresgäster. Dessutom kan s.k. "gröna lån" med mer förmånliga räntevillkor ges till gröna fastigheter. Fastighetsägare och utvecklare fokuserar därför i högre grad på energieffektivisering, hållbara byggmaterial och certifieringar som LEED och BREEAM för att möta de växande kraven.

Under den senaste årens relativt osäkra transaktionsmarknad har det generellt rått ett fortsatt intresse för högkvalitativa nyproducerade bostäder i större orter på bra lägen medan det generellt råder ett svagare intresse för äldre bostadsfastigheter. Många nya bostadsprojekt lades på is när konjunkturen vände och flera bolag fick problem med lägenhetsförsäljningen av deras pågående och färdigställda projekt. Det har noterats viss ökning under 2024 samt 2025 av både försäljning av nyproducerade lägenheter samt även start av nya projekt. Det skall dock understrykas att försäljningsnivåerna är fortsatt låga jämfört med några år sedan.

Under den relativt långa lågränteeran betraktades bostäder som ett av de mest attraktiva segmenten, efter de räntehöjningar som genomfördes har det lågavkastande segmentet drabbats särskilt hårt i kombination med hyror som släpat efter inflationen och som inte kunnat indexeras på samma sätt som kommersiella kontrakt. Detta har nu drastiskt skiftat då vi runtom i landet sett överenskomna hyreshöjningar för både 2025 samt även på sina håll för 2026 på högre nivåer än index. Långsiktigt bedöms det framgent råda en stark efterfrågan till följd av bostadsbrist i Sveriges samt en pausad utveckling av nya bostäder och bostadssegmentet bedöms få en återhämtning.

Under de senaste åren fram tills 2023 har det producerats stora volymer av bostäder, vid rådande stund samt framgent råder en drastisk avmattning som sannolikt kommer att spä på bostadsbristen. Croisette bedömer att under de kommande åren lär bostadsproduktionen vara på fortsatt låga nivåer, i förhållande till lågränteeran då befolkningstillväxten var högre samt byggkostnaderna och räntenivåerna lägre.

De senaste årens uppgifter och siffror om sjunkande barnafödande kan dock komma att förändra Sveriges demografi och kan på sikt minska bostadsbristen genom att dämpa befolkningstillväxten. Effekten blir dock ojämn: i vissa regioner kan trycket på bostadsmarknaden avta, medan storstäder fortsatt påverkas av inflyttning och urbanisering.

Karlshamn kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 31 751 invånare, vilket gör Karlshamn till den näst största av Blekinge läns 5 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 2 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 720 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Blekinge län 1,5 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 190 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 1,2 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

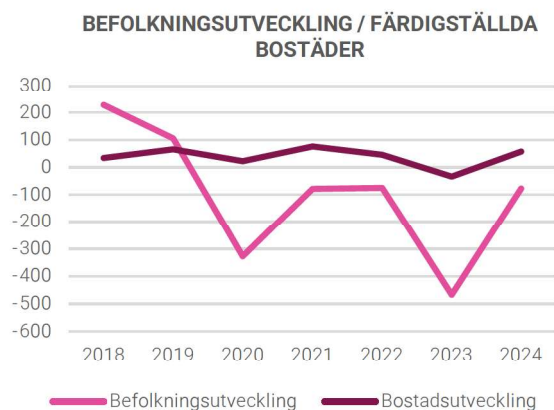
Cirka 54 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit måttlig. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 12 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 20 procent. Under 2024 genomfördes totalt cirka 250 lagfarna småhustransaktioner i Karlshamns kommun och medelpriset var runt 2 259 000 kronor.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av bostadsrättsföreningar, cirka 32,4 procent. Av kommunens cirka 4 520 hyresrätter ägs runt 43 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 42 procent.

Karlshamns kommun placerar sig på 260:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 8,4 och 11,2 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 8,9, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är AAK Sweden AB med cirka 525 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 320 000 kronor, 166:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	31 751	2
Skattesats 2025	34,1%	5
Medianinkomst (kr/år) 2023	320 097	3
Invånare per bostad 2024	2,0	2
Andel högskoleutbildade 2024	27,4%	2
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	8,9	4
Öppen arbetslöshet 2024	8,2%	3

* Placering vid ranking av de 5 kommunerna i Blekinge län



5 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärde- bedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

6 Ortsprismetod

Bostäder

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2019-01-01
Typkod	Typkod 320 & 321
Kommuner:	Karlshamn
Bortgallrade köp	Total area < 300 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp där majoriteten av den uthyrbara arean ej avser bostäder Köp utan redovisad köpeskilling

Det har sedan 2019 genomförts ett 70-tal köp av bostadsfastigheter i Karlshamn kommun, efter gallring av köp kvarstår ett 30-tal köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan cirka 10 000 och 20 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area där det genomsnittliga priset är ca 12 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avses främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller med byggnader i sämre skick och/eller sämre mikrolagen. I den övre delen återfinns i stället främst fastigheter med ett bättre mikroläge, exempelvis närhet till havet, alternativt att det är fastigheter inrymmandes byggnader i bra skick. Under de senaste tre åren har transaktionsmarknaden generellt präglats av lägre aktivitet, således är antalet jämförelseköp i Karlshamn bristfällig under perioden. Ortsprismaterialet utgörs således huvudsakligen av jämförbara köp som skett tidigare där värdeutvecklingen sedan respektive förvärvstillfälle analyserats. Värderingsobjektet inrymmer en del lokalarea, vilket generellt tenderar att säljas för lägre prisnivåe per kvadratmeter än bostäder. Detta påverkar värdet per kvadratmeter negativt för värderingsobjektet. Det skall poängteras att köpeskillingar per kvadratmeter noterats i närområdet som är högre än det bedömda marknadsvärdet per kvadratmeter, men många av objekten utgörs i sin helhet av bostadsyta. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Fastighet	Köpare	Säljare	Köpeskilling (TSEK)	Pris/m ² (SEK/m ²)	Ytfördelning (m ²)	K/T	Värdeår
Sep 2025	Borås 10	Jine Fastigheter i Karlshamn AB	Privatperson	5 000	12 500	Bostäder:	400 0,94	1940
Sep 2025	Sölvesborg 13	Jine Fastigheter i Karlshamn AB	Privatperson	3 200	10 323	Bostäder: Lokaler:	256 0,89 54	1970
Nov 2024	Halmstad 17 & 18	Privatperson	Privatperson	6 500	12 846	Bostäder: Industri:	226 1,16 42	1929, 1987 & 1988
Juli 2024	Nyponblomman 4	Sydosthem AB	Privatperson	3 120	10 400	Bostäder:	300 1,02	1950
Apr 2022	Ystad 16	Sydfast Karlshamn AB	Privatperson	21 500	21 203	Bostäder:	1 014 2,13	1957
Apr 2022	Nyköping 10*	-	-	19 750	14 894	Bostäder: Lokaler:	944 2,08 382	1960
Dec 2021	Malmö 16	Hjalmarssons Fastigheter i Karlshamn AB	Privatperson	20 000	18 034	Bostäder:	1 392 1,77	1990
Jun 2021	Äpplet 3	Privatperson	Privatperson	7 100	16 284	Bostäder: Lokaler:	353 2,37 83	1946
Apr 2021	Trelleborg 8	Privatperson	Privatperson	11 150	16 494	Bostäder:	676 1,60	1940 & 1985
Dec 2020	Göteborg 11	Nallandia Förvaltning AB	Privatperson	6 400	15 764	Bostäder: Lokaler:	214 1,95 192	1940

Dec 2020	Sölvesborg 14	JSB Fastighet i Blekinge AB	KB Skåneb 1	8 500	12 744	Bostäder:	667	1,33	1986
Dec 2020	Reval 18	JSB Fastighet i Blekinge AB	KB Skåneb 1	8 200	12 793	Bostäder	641	1,33	1983
GENOMSNIITT				10 000	14 500		650	1,5	1966
*Avser värderingsobjektet									

Kontor/Butik m.m.

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	Typkod 321 & 325
Kommuner:	Karlshamn, Karlskrona & Ronneby
Bortgallrade köp	Total area < 100 m ² och > 1000 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp där majoriteten av den uthyrbara arean ej avser bostäder Köp utan redovisad köpeskilling

Det har sedan början av 2020 genomförts ett 50-tal köp, efter gallring kvarstår sex köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan cirka 3 000 och 14 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 9 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller med byggnader i sämre skick och/eller sämre lägen och i den övre delen återfinns främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader eller med byggnader i bättre skick och/eller bättre lägen. De observerade försäljningspriserna i de tre kommunerna skiljer sig relativt mycket åt där Karlskrona ger upphov till de högsta försäljningspriserna, Karlshamn de näst högsta och slutligen Ronneby som har de lägsta försäljningspriserna. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Fastighet	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskilling (TSEK)	Pris/m ² (SEK/m ²)	Area (m ²)	K/T	Värdeår
Jun 2025	Stumholmen 2	Karlskrona	Profurastart 30 AB	Jotac Fastigheter AB	11 950	13 518	884	0,89	1929
Maj 2025	Bonde 8	Karlskrona	Nordens Sköld AB	Saxoterm AB	6 864	7 827	877	0,90	1929
Maj 2024	Borgmästaren 21	Karlskrona	Karlskrona Äran Fastighet 1 AB	Backstrom Family AB	6 900	14 168	487	1,88	1959
Apr 2022	Malmö 12	Karlshamn	Privatperson	Privatperson	5 200	8 333	624	1,46	1930
Dec 2020	Xenofon 11 & 12	Ronneby	LM Fastigheter Gågatan AB	Privatperson	2 450	3 284	746	-	1949
GENOMSNIITT					6 700	9 400	720	1,3	1939

Då observerade jämförelseköp skiljer sig relativt mycket åt vad gäller försäljningspriset krona per kvadratmeter så följer nedan en mer genomgående analys av de bedömt mest representativa jämförelseköpen.

I april 2022 förvärvades fastigheten Malmö 12, belägen i centrala Karlshamn i ett bedömt A-läge. Detta motsvarar läget på värderingsobjektet väl. Byggnaden på fastigheten används både för bostads- och lokaländamål, där fördelningen är cirka 70% lokal och 30% bostäder. Då en så pass stor andel av fastigheten består av lokal anses fastigheten vara ett representativt jämförelseobjekt för lokalandelens värde per kvadratmeter. Den uthyrbara arean uppgår till 624 kvadratmeter, dess K/T värde uppgår till 1,46 och dess värdeår är 1930. Köpeskillingen motsvarande cirka 8 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 4,75 – 5,25 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 11 500 – 13 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **15 200 000** och **17 200 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med januari månad 2026 till och med december månad år 2035.

**Inflations-
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 5,26 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 7,26 procent.

Hyror Tabellen nedan visar bedömd marknadshyra per lokaltyp. Enligt muntlig erhållen uppgift finns det 17 lägenheter varav 4 är vakanta. Två av lokalerna är uthyrda vid värdetidpunkten. En tredje lokal används vid värdetidpunkten som lokal för hyresgästerna. Lokalen som närmast kan jämföras med förråd/lager har åsatts bedömd marknadshyra under kalkylperioden. Utöver detta har inte underlag erhållits avseende bostäderna och lokalernas yta respektive hyresnivå. Således har värdebedömningen utgått från taxerade uppgifter avseende ytorna för bostäderna respektive lokalerna och dessa har i sin helhet åsatts bedömda marknadsmässiga nivåer i kalkylen då underlag saknas. Återstående kontraktslängder för lokalerna har antagits till ett år. Nedan följer en sammanställning över ytor och bedömda marknadshyror.

Nyköping 10, Karlshamn

Namn	Yta (m ²)	Typ	Löptid (t. o. m.)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	1 324			1 123
Privatpersoner, 13 lgh	722	Bostäder	2026-04-30	1 300
Privatpersoner, 4 lgh	222	Bostäder, vakant		1 300
Skönhetssalong	70	Butik	2027-01-31	1 000
Frisörsalong	110	Butik	2027-01-31	1 000
Vakant förråd/lagerlokal	200	Lager, vakant		400

De bedömda marknadshyrorna avser varmhya respektive kallhyra för den vakanta förråd/lagerlokalen. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna och lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostäderna på värderingsobjektet bedöms vara mycket låg och bör endast utgöra omflyttningsvakanser. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 0,5 procent för bostäderna, 8,0 procent för butikslokalerna respektive 10,0 procent för förråd/lagerlokalen.

Drift och underhåll Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Bostäder	944	472	500
Butik	180	54	300
Lager	200	30	150
Summa	1 324	556	420

Investeringar/hyresgäst-anpassningar Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Fastighetskatt För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 630 kronor (2024) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten.

För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till cirka 38 000 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 12 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **16 300 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Karlshamn Nyköping 10
Värdetidpunkt	december 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 15 200 000 – 17 200 000 kronor cirka 11 500 – 13 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 16 300 000 kronor cirka 12 300 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Karlshamn Nyköping 10 vid värdetidpunkten till:

16 300 000 SEK*

Sexton miljoner trehundratusen svenska kronor

**Osäkerheten i värdebedömningen är högre än normalt beaktat att Croisette inte erhållit underlag avseende ytor och hyresnivåer inför värdebedömningen.*

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	12 312
SEK/taxeringsvärde	1,51
Initial avkastning	4,13 %
Avkastning flöde	5,36 %
Avkastning restvärde	5,26 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	7,26 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	1,08 år

Malmö 2025-12-16



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Allmänna villkor för värdeutlåtande
Utdrag ur fastighetsregistret
Energideklaration

Avkastningskalkyl

Fastighet: Nyköping 10
Kommun: Karlshamn
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 1

Ytslag	Area	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
	(m ²)	(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Bostäder	944	222	24%	24%	938	1 300	1 227	1 300	472	500	5,00	5,00	0,50
Butik	180	0	0%	0%	180	1 000	180	1 000	54	300	7,00	7,00	8,00
Lager	200	200	100%	100%	0	0	80	400	30	150	8,00	8,00	10,00
Summa	1 324	422	24,8%	31,9%	1 118	1 240	1 487	1 123	556	420	5,26	5,36	1,92

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	1 487	1 517	1 547	1 578	1 610	1 642	1 675	1 708	1 742	1 777	1 813
Kontrakterad hyra	493	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-275	-108	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-33	-34	-35
Tillägg skatt	1	8	10	10	10	11	11	11	11	11	11
Skatt	-38	-39	-40	-41	-41	-42	-43	-44	-45	-46	-46
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-502	-548	-578	-590	-602	-614	-626	-639	-651	-664	-678
Driftnetto	673	830	909	927	946	965	984	1 004	1 024	1 045	1 065
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	673	830	909	927	946	965	984	1 004	1 024	1 045	1 065

Avkastningsvärde

Flöde	6 455
Restvärde	9 846
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	16 302

Nyckeltal

SEK/m ²	12 312
SEK/taxeringsvärde	1,51
Initial avkastning	4,13%
Direktavk. flöde	5,36%
Direktavk. restvärde	5,26%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	7,36%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	1,08 år

Hyresgästförteckning

Nyköping 10, Karlshamn

Namn	Yta	Typ	Bashyra	Basindex	Löptid	Bashyra (inkl. index)		Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)		(t. o. m.)	(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	1 324		1 118			1 118	1 240	1 118	1 240	1 123
Privatpersoner, 13 lgh	722	Bostäder	938	419,35	2026-04-30	938	1 300	938	1 300	1 300
Privatpersoner, 4 lgh	222	Bostäder, vakant	-			-	-	-	-	1 300
Skönhetssalong	70	Butik	70	419,35	2027-01-31	70	1 000	70	1 000	1 000
Frisörsalong	110	Butik	110	419,35	2027-01-31	110	1 000	110	1 000	1 000
Vakant förråd/lagerlokal	200	Lager, vakant	-			-	-	-	-	400

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ☐

KARLSHAMN NYKÖPING 10
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a57-3a4a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

10, Blekinge

82, KARLSHAMN

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 524, 371 23 KARLSKRONA Kontor: KL60 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

K-KARLSHAMN NYKÖPING:10

Omregistreringsdatum:

1994-03-23

Akt:

1082-93/48

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐
Fastighetsnyckel (fnr):

100011371

Distrikt:

102011,Karlshamn

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Ågatan 6	374 36	Karlshamn	Karlshamn
Ågatan 6A	374 36	Karlshamn	Karlshamn
Ågatan 6B	374 36	Karlshamn	Karlshamn
Ågatan 6C	374 36	Karlshamn	Karlshamn
Ågatan 6D	374 36	Karlshamn	Karlshamn
Ågatan 6E	374 36	Karlshamn	Karlshamn
Ågatan 6F	374 36	Karlshamn	Karlshamn
Ågatan 6G	374 36	Karlshamn	Karlshamn
Ågatan 6H	374 36	Karlshamn	Karlshamn
Ågatan 6I	374 36	Karlshamn	Karlshamn

AREAL ☐

Totalareal:

1 455 kvm

0,15 ha

Varav land:

1 455 kvm

0,15 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6224906,25	491417,76	6227157,55	1441392,79

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1934-01-26

Akt:

1082K-X328

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-18

Senaste ändring för fastigheten:

2025-08-13

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

182/1808, 196/473, 182/1806, 183/690, Ö96/1421, L90/949, L70/895

LAGFART



INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 9 st, Summa: 17 500 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 724 000	Belopp:	SEK 120 000	Belopp:	SEK 291 900
Akt:	82/1803 Beviljad	Akt:	82/1804 Beviljad	Akt:	82/1805 Beviljad
Inskrivningsdag:	1982-04-14	Inskrivningsdag:	1982-04-14	Inskrivningsdag:	1982-04-14
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 165 100	Belopp:	SEK 2 824 000	Belopp:	SEK 500 000
Akt:	90/1736 Beviljad	Akt:	02/1968 Beviljad	Akt:	09/5632 Beviljad
Inskrivningsdag:	1990-08-22	Inskrivningsdag:	2002-04-19	Inskrivningsdag:	2009-05-06
Innehav:	92/4767 Beviljad				
SPARBANKEN I KARLSHAMN					
BOX 44					
374 21 KARLSHAMN					
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 8 125 000	Belopp:	SEK 250 000	Belopp:	SEK 4 500 000
Akt:	D-2022-00138393:2 Beviljad	Akt:	D-2022-00143432:1 Beviljad	Akt:	D-2022-00143432:3 Beviljad
Nytt beslut:	D-2022-00163618:2 2022-04-08	Nytt beslut:	D-2022-00163619:1 2022-04-08	Nytt beslut:	D-2022-00163619:3 2022-04-08
Inskrivningsdag:	2022-04-04	Inskrivningsdag:	2022-04-05	Inskrivningsdag:	2022-04-05
		Innehav:	D-2022-00143432:2 Beviljad	Innehav:	D-2022-00143432:4 Beviljad
		Nytt beslut:	D-2022-00163619:2 2022-04-08	Nytt beslut:	D-2022-00163619:4 2022-04-08
		Inskrivningsdag:	2022-04-05	Inskrivningsdag:	2022-04-05
		Fedelta Finance AB		Fedelta Finance AB	
		Mariedalsgatan 7		Mariedalsgatan 7r	
		503 38 BORÅS		503 38 BORÅS	
		SVERIGE		SVERIGE	

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-08-04	Utmätning 2025-07-31, 4 068 285 SEK jämte ränta och kostnader (01-405178-25)	D-2025-00272979:1	Beviljad
Anteckning	2025-08-12	Utmätning 2025-08-07, 12 686 164 SEK jämte ränta och kostnader (01-413591-25)	D-2025-00282516:1	Beviljad

[illegible]

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
NYKÖPING (Stadsplan)		1082-P84/35	2021-05-06	Karlshamn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1945-11-15	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
NYKÖPING (Tomtindelning)		1082K-U23		Karlshamn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1908-03-20	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
NYKÖPING DEL AV (Stadsplan)		1082-P84/175	2021-04-26	Karlshamn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1969-06-13	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Akt: L1979:5571 Status: Gällande fornlämning Berörd kommun : Karlshamn

Berörd kommun : Karlshamn

Det finns 8 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 14 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår : 2025
Taxeringsid: 388048-7
Taxeringsvärde kr: 10 827 000
Tax.enhet avser:
KARLSHAMN NYKÖPING 10

Taxerade ägare



Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	629581642025	Skatteverkets id:	629601642025
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	754 000	Tax.värde kr:	319 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	754 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	319 000
Riktvärdeområde:	1082052	Riktvärdeområde:	1082052
Värdeår:	1960	Byggrätt i kvm:	290
Årshyra kr:	188 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	629601642025		
Nybyggnadsår:	1960		
Tillhör byggnad:	1		
Area total (kvm):	382		
Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	629571642025	Skatteverkets id:	629591642025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	7 400 000	Tax.värde kr:	2 354 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	7 400 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	2 354 000
Riktvärdeområde:	1082052	Riktvärdeområde:	1082052
Värdeår:	1960	Byggrätt i kvm:	1 177
Årshyra kr:	924 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	629591642025		
Nybyggnadsår:	1960		
Area kvm:	944		
Tillhör byggnad:	1		

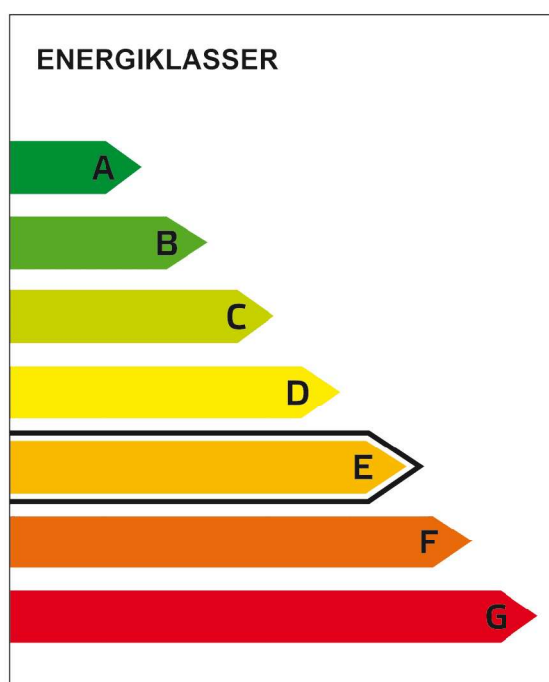
Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Ågatan 6G, 374 36 Karlshamn
Karlshamns kommun

Nybyggnadsår: 1912

Energideklarations-ID: 1080223



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
117 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energi klass C, 84 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
90 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme och värmepump-luft/luft
(el)

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har inte lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Lars Gustavsson, ÅF Infrastruktur
AB, 2020-05-10

Energideklarationen är giltig till:
2030-05-10

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

Byggnaden - Identifikation

Län		Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.	
Blekinge		Karlshamn	☐ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)			Egen beteckning	
Nyköping 10			By 1	
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse	
1	1	1151186	Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress		Postnummer	Postort	Huvudadress
Ågatan 6G		37436	Karlshamn	☒
Adress		Postnummer	Postort	Huvudadress
Ågatan 6H		37436	Karlshamn	☐
Adress		Postnummer	Postort	Huvudadress
Ågatan 6I		37436	Karlshamn	☐

Byggnaden - Egenskaper

Typkod 320 - Hyreshusenhet, bostäder		Byggnadskategori Flerbostadshus	
Byggnadens komplexitet ☒ Enkel ☐ Komplex		Byggnadstyp Mellanliggande	Nybyggnadsår 1912
Atemp (exkl. Avarmgarage) 241 m²		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Avarmgarage m²		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl. garageplan) 0		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) 70	
Antal våningsplan ovan mark 1		Hotell, pensionat och elevhem	
Antal trapphus 0		Restaurang	
Antal bostadslägenheter 3		Kontor och förvaltning	
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m² vardera? ☐ Ja ☒ Nej		Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader eller flerbostadshus 0,35 l/s,m²		Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion ☒ Ja ☐ Nej		Köpcentrum	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? ☒ Nej ☐ Ja, enligt 3 kap KML ☐ Ja, enligt SBM-förordningen ☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser ☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument ☐ Ja, egen bedömning		Vård, dygnet runt	
		Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)	
		Skolor (förskola-universitet)	
		Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)	
		Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler	
		Övrig verksamhet - ange vad	Verkstad 30
		Summa	100

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																					
1901 - 1912		☐																																																																					
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrekterade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts:																																																																					
<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>Energi för uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td>13081</td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Eldningsolja (2)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Naturgas, stadsgas (3)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Övrigt biobränsle (6)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td>4850</td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Tappvarmvatten (el) (14)</td> <td></td> <td>822</td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	13081		kWh	Eldningsolja (2)			kWh	Naturgas, stadsgas (3)			kWh	Ved (4)			kWh	Flis/pellets/briketter (5)			kWh	Övrigt biobränsle (6)			kWh	El (vattenburen) (7)			kWh	El (direktverkande) (8)			kWh	El (luftburen) (9)			kWh	Markvärmepump (el) (10)			kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)	4850		kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh	Tappvarmvatten (el) (14)		822	kWh	<table border="0"> <tbody> <tr> <td>Eldningsolja</td> <td>10 000 kWh/m³</td> </tr> <tr> <td>Naturgas</td> <td>11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)</td> </tr> <tr> <td>Stadsgas</td> <td>5 880 kWh/1 000 m³</td> </tr> <tr> <td>Pellets</td> <td>4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt</td> </tr> </tbody> </table> Källa: Energimyndigheten För övriga biobränsle varierar värmevärdet beroende av sammansättning och fukthalt. Det är expertens ansvar att omräkna bränslets vikt eller volym till energi på ett korrekt sätt.		Eldningsolja	10 000 kWh/m³	Naturgas	11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)	Stadsgas	5 880 kWh/1 000 m³	Pellets	4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt
	Energi för uppvärmning	tappvarmvatten																																																																					
Fjärrvärme (1)	13081		kWh																																																																				
Eldningsolja (2)			kWh																																																																				
Naturgas, stadsgas (3)			kWh																																																																				
Ved (4)			kWh																																																																				
Flis/pellets/briketter (5)			kWh																																																																				
Övrigt biobränsle (6)			kWh																																																																				
El (vattenburen) (7)			kWh																																																																				
El (direktverkande) (8)			kWh																																																																				
El (luftburen) (9)			kWh																																																																				
Markvärmepump (el) (10)			kWh																																																																				
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh																																																																				
Värmepump-luft/luft (el) (12)	4850		kWh																																																																				
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh																																																																				
Tappvarmvatten (el) (14)		822	kWh																																																																				
Eldningsolja	10 000 kWh/m³																																																																						
Naturgas	11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)																																																																						
Stadsgas	5 880 kWh/1 000 m³																																																																						
Pellets	4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt																																																																						
		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																																					
		Fjärrkyla (15) kWh El för komfortkyla (16) kWh Fastighetsel¹ (17) 300 kWh																																																																					
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																					
		Hushållsel² (18) kWh Verksamhetsel³ (19) kWh																																																																					
Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel		Finns solvärme?																																																																					
Summa 1 - 17⁴ 19053 kWh		<table border="0"> <tr> <td> ☐ Ja ☒ Nej </td> <td> Ange solfångarareal m² </td> <td> Beräknad energiproduktion kWh/år </td> </tr> </table>		☐ Ja ☒ Nej	Ange solfångarareal m²	Beräknad energiproduktion kWh/år																																																																	
☐ Ja ☒ Nej	Ange solfångarareal m²	Beräknad energiproduktion kWh/år																																																																					
Ort (Energi-Index)		Finns solcellssystem?																																																																					
Karlshamn		<table border="0"> <tr> <td> ☐ Ja ☒ Nej </td> <td> Ange solcellsareal m² </td> <td> Beräknad elproduktion kWh/år </td> </tr> </table>		☐ Ja ☒ Nej	Ange solcellsareal m²	Beräknad elproduktion kWh/år																																																																	
☐ Ja ☒ Nej	Ange solcellsareal m²	Beräknad elproduktion kWh/år																																																																					
Byggnadens energianvändning⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))		Byggnadens primärenergianvändning⁶																																																																					
21609 kWh/år		28253 kWh/år																																																																					
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																				
117 kWh/m² ,år	84 kWh/m² ,år	169 kWh/m² ,år	kWh/m² ,år																																																																				

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den el som ingår i hushållsenergin.

³ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

⁴ Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?		☒ Ja	☐ Nej
Typ av ventilationssystem	☐ FTX	☐ FT	☐ F med återvinning
	☒ F	☐ Självdrag	
Är ventilationskontrollen utförd vid tidpunkten för energideklarationen?		☒ Ja	☐ Nej
		☐ Delvis ⁷	%
Är ventilationskontrollen utan anmärkning vid tidpunkten för energideklarationen?		☒ Ja	☐ Nej

⁷ Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat.

Uppgifter om luftkonditioneringssystem

Finns luftkonditioneringssystem med nominell kyleffekt större än 12kW?	☐ Ja	☒ Nej
--	--------------------------	--------------------------------------

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?			☒ Ja	☐ Nej
Radonhalt	Typ av mätning	Datum för radonmätning		
65	Bq/m3	Långtidsmätning enligt SSM	2018-02-21	

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	
Byggnaden har besiktigats enligt gällande krav för energideklARATIONER	

Expert

Förnamn	Efternamn	
Lars	Gustavsson	
Datum för godkännande	E-postadress	
2020-05-10	lars.gustavsson@afconsult.com	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2558	Kiwa Swedcert	Kvalificerad
Företag		
ÅF Infrastruktur AB		

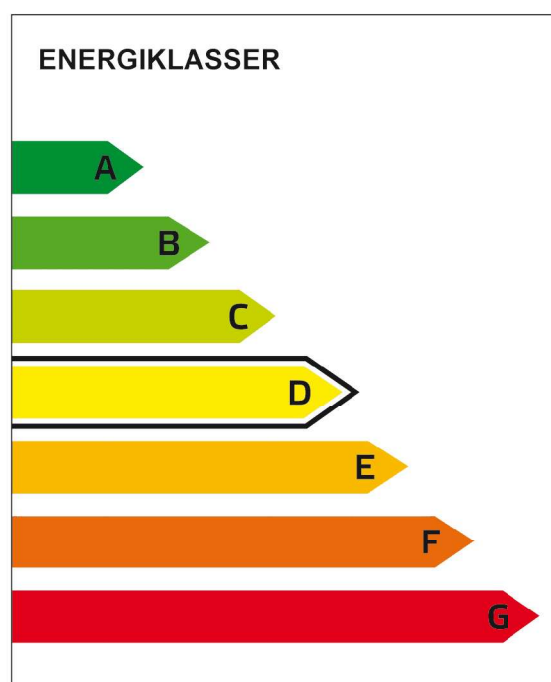
Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Ågatan 6, 374 36 Karlshamn
Karlshamns kommun

Nybyggnadsår: 1912

Energideklarations-ID: 1080231



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
108 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energi klass C, 85 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
98 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har inte lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Lars Gustavsson, ÅF Infrastructur
AB, 2020-05-10

Energideklarationen är giltig till:
2030-05-10

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.	
Blekinge	Karlshamn	☐ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)		Egen beteckning	
Nyköping 10		By 1	
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
3	1	1143312	Adressuppgifter är fel/saknas ☐
Adress		Postnummer	Postort
Ågatan 6		37436	Karlshamn
Adress		Postnummer	Huvudadress
Ågatan 6A		37436	☐
Adress		Postnummer	Huvudadress
Ågatan 6B		37436	☐
Adress		Postnummer	Huvudadress
Ågatan 6C		37436	☐
Adress		Postnummer	Huvudadress
Ågatan 6D		37436	☐
Adress		Postnummer	Huvudadress
Ågatan 6E		37436	☐
Adress		Postnummer	Huvudadress
Ågatan 6F		37436	☐

Byggnaden - Egenskaper

Typkod 320 - Hyreshusenhet, bostäder		Byggnadskategori Flerbostadshus	
Byggnadens komplexitet ☒ Enkel ☐ Komplex		Byggnadstyp Mellanliggande	
		Nybyggnadsår 1912	
Atemp (exkl. Avarmgarage) 1219 m ²		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Avarmgarage 0 m ²		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl. garageplan) 1		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) 100	
Antal våningsplan ovan mark 3		Hotell, pensionat och elevhem	
Antal trapphus 3		Restaurang	
Antal bostadslägenheter 11		Kontor och förvaltning	
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m ² vardera? ☐ Ja ☒ Nej		Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader eller flerbostadshus l/s,m ²		Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	
Finns installerad eleffekt >10 W/m ² för uppvärmning och varmvattenproduktion ☐ Ja ☒ Nej		Köpcentrum	
		Vård, dygnet runt	
		Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)	
		Skolor (förskola-universitet)	
		Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)	
		Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? ☒ Nej ☐ Ja, enligt 3 kap KML ☐ Ja, enligt SBM-förordningen ☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser ☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument ☐ Ja, egen bedömning		Övrig verksamhet - ange vad	
		Summa 100	

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																									
1901 - 1912		☐																																																																									
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrekterade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts:																																																																									
<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Energi för</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td>99030</td> <td>4679</td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Eldningsolja (2)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Naturgas, stadsgas (3)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Övrigt biobränsle (6)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Tappvarmvatten (el) (14)</td> <td></td> <td>822</td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för				uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	99030	4679	kWh	Eldningsolja (2)			kWh	Naturgas, stadsgas (3)			kWh	Ved (4)			kWh	Flis/pellets/briketter (5)			kWh	Övrigt biobränsle (6)			kWh	El (vattenburen) (7)			kWh	El (direktverkande) (8)			kWh	El (luftburen) (9)			kWh	Markvärmepump (el) (10)			kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh	Tappvarmvatten (el) (14)		822	kWh	<table border="0"> <tr> <td>Eldningsolja</td> <td>10 000 kWh/m³</td> </tr> <tr> <td>Naturgas</td> <td>11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)</td> </tr> <tr> <td>Stadsgas</td> <td>5 880 kWh/1 000 m³</td> </tr> <tr> <td>Pellets</td> <td>4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt</td> </tr> </table> Källa: Energimyndigheten För övriga biobränsle varierar värmevärdet beroende av sammansättning och fukthalt. Det är expertens ansvar att omräkna bränslets vikt eller volym till energi på ett korrekt sätt.		Eldningsolja	10 000 kWh/m³	Naturgas	11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)	Stadsgas	5 880 kWh/1 000 m³	Pellets	4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt
	Energi för																																																																										
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																									
Fjärrvärme (1)	99030	4679	kWh																																																																								
Eldningsolja (2)			kWh																																																																								
Naturgas, stadsgas (3)			kWh																																																																								
Ved (4)			kWh																																																																								
Flis/pellets/briketter (5)			kWh																																																																								
Övrigt biobränsle (6)			kWh																																																																								
El (vattenburen) (7)			kWh																																																																								
El (direktverkande) (8)			kWh																																																																								
El (luftburen) (9)			kWh																																																																								
Markvärmepump (el) (10)			kWh																																																																								
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh																																																																								
Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh																																																																								
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh																																																																								
Tappvarmvatten (el) (14)		822	kWh																																																																								
Eldningsolja	10 000 kWh/m³																																																																										
Naturgas	11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)																																																																										
Stadsgas	5 880 kWh/1 000 m³																																																																										
Pellets	4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt																																																																										
		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																																									
		Fjärrkyla (15) kWh El för komfortkyla (16) kWh Fastighetsel¹ (17) 300 kWh																																																																									
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																									
		Hushållsel² (18) kWh Verksamhetsel³ (19) kWh																																																																									
Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel		Finns solvärme?																																																																									
Summa 1 - 17⁴ 104831 kWh		<table border="0"> <tr> <td> ☐ Ja ☒ Nej </td> <td> Ange solfångarareal m² </td> <td> Beräknad energiproduktion kWh/år </td> </tr> </table>		☐ Ja ☒ Nej	Ange solfångarareal m²	Beräknad energiproduktion kWh/år																																																																					
☐ Ja ☒ Nej	Ange solfångarareal m²	Beräknad energiproduktion kWh/år																																																																									
Ort (Energi-Index)		Finns solcellssystem?																																																																									
Karlshamn		<table border="0"> <tr> <td> ☐ Ja ☒ Nej </td> <td> Ange solcellsareal m² </td> <td> Beräknad elproduktion kWh/år </td> </tr> </table>		☐ Ja ☒ Nej	Ange solcellsareal m²	Beräknad elproduktion kWh/år																																																																					
☐ Ja ☒ Nej	Ange solcellsareal m²	Beräknad elproduktion kWh/år																																																																									
Byggnadens energianvändning⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))		Byggnadens primärenergianvändning⁶																																																																									
118947 kWh/år		132192 kWh/år																																																																									
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																								
108 kWh/m² ,år	85 kWh/m² ,år	162 kWh/m² ,år	kWh/m² ,år																																																																								

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den el som ingår i hushållsenergin.

³ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

⁴ Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?		☒ Ja	☐ Nej
Typ av ventilationssystem	☐ FTX	☐ FT	☐ F med återvinning
	☒ F	☐ Självdrag	
Är ventilationskontrollen utförd vid tidpunkten för energideklarationen?		☒ Ja	☐ Nej
		☐ Delvis ⁷	%
Är ventilationskontrollen utan anmärkning vid tidpunkten för energideklarationen?		☒ Ja	☐ Nej

⁷ Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat.

Uppgifter om luftkonditioneringssystem

Finns luftkonditioneringssystem med nominell kyleffekt större än 12kW?	☐ Ja	☒ Nej
--	--------------------------	--------------------------------------

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?			☒ Ja	☐ Nej
Radonhalt	Typ av mätning	Datum för radonmätning		
65	Långtidsmätning enligt SSM	2018-02-21		

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	
Byggnaden har besiktigats enligt gällande krav för energideklARATIONER	

Expert

Förnamn	Efternamn	
Lars	Gustavsson	
Datum för godkännande	E-postadress	
2020-05-10	lars.gustavsson@afconsult.com	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2558	Kiwa Swedcert	Kvalificerad
Företag		
ÅF Infrastruktur AB		